

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0059-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 12 de mayo de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1146-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por su presidente Elbhercito López Mariñas, contra la Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del área de 60 758,21 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

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

**2.** Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-

---

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

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

2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

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 “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 01218-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de abril de 2022, “la SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II** (en adelante “la administrada”), representada por su presidente Elbhercito López Mariñas; así como el Expediente N° 1146-2021/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de “la DGPE”.

Después, por Memorándum N° 00927-2022/SBN-DGPE del 22 de abril de 2022, “la DGPE” solicitó a “la SDDI” enviar el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI, lo cual fue atendido con Memorándum N° 01409-2022/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 28 de abril de 2022.

#### ***De la calificación del escrito presentado por “la administrada”***

5. Que, a través de escrito presentado el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), “la administrada” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de marzo de 2022 (en adelante “la Resolución impugnada”), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”.

“La administrada” solicita que se declare la nulidad, porque causa agravio a sus derechos, para lo cual rectifica el área solicitada ciñéndose al área de libre disponibilidad de 53 066,19 m<sup>2</sup> (87.34% de “el predio”). Adjunta: 1) copia de recibo de agua potable emitido por la empresa EPS Grau S.A a favor de la señora Zorina Francisca Vilela Gondra (folio 391); 2) impresión del Estado de cuenta por el servicio de agua correspondiente a “la administrada” generado por la empresa EPS Grau S.A (folio 391 vuelta); 3) impresión del Reporte histórico de lecturas por servicio de agua, desde el 27 de agosto de 2018 hasta el 27 de febrero de 2020 (folio 392); 4) Carta N° 011-01-2019-SGDU-MPT del 31 de enero de 2019, de la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara (folio 392 vuelta); 5) Carta N° 76-02-2018-SG-MPT del 27 de febrero de 2018, suscrita por el Secretario General de la Municipalidad Provincial de Talara (folio 393); 6) impresión de la partida N° 03002261 de inscripción de Libro de Asentamientos Humanos, Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, respecto al cambio de uso de la Mz, A 1, Lote Único y la Mz. B 1, Lote Único del Asentamiento Humano Nueva Talara, de edificios multifamiliares a educación (folio 393 vuelta); 7) Acta de reunión de acuerdos entre representantes de la Municipalidad Provincial de Talara y la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11, del 2 de diciembre de 2021 (folio 395); 8) Acta de reunión de trabajo del 24 de mayo de 2021, entre representantes de la Municipalidad Provincial de Talara y la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11 (folio 396); 9) Notificación N° 00682-2022/SBN-GG-UTD; 10) Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI; 11) Informe de Brigada N° 00198-2022/SBN-DGPE-SDDI; 12) Informe Técnico Legal N° 0225-2022/SBN-DGPE-SDDI y anexo.

El escrito de apelación está dividido en trece (13) numerales que se resumen en lo siguiente:

- 5.1. “La administrada” señala, que levantaron todas las observaciones obrantes en el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI; que “el predio” es colindante con un terreno de la Fuerza Aérea; y que no está registrado a nombre de la Municipalidad Provincial de Talara, según indica la misma entidad. En ese sentido, considera que tiene la posesión real, firme, pacífica y continua, evidenciada por una gran cantidad de familias que viven en la actualidad y tienen servicio de agua, encontrándose en proceso de instalación de energía eléctrica, lo que está basado en el principio de la Ley N° 29718 y se demuestra que existen obras civiles y en ejecución.
- 5.2. Indica, que según las reglas de la lógica y la experiencia, primero tiene que regularse la obra civil de servicio para luego definir la construcción de viviendas, por lo cual, su petición de venta directa se ajusta al numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento” y solicita considerar lo dispuesto en los artículos 905° y 906° del Código Civil. Además precisa, que su pretensión de comprar “el predio” se encuentra regulada en los artículos 75° y 77° del indicado reglamento, respecto a la venta directa de los predios de libre disponibilidad, conforme aprobó la Resolución N° 064-2014/SBN.
- 5.3. Alega, que en el numeral 20 de la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI, sólo observa el incumplimiento de una causal, pero ha presentado constancia de posesión, la cual demuestra que la consolidación de la ocupación se ha realizado en forma gradual a la fecha y no es consecuencia de una invasión, como ha sucedido en otros casos, en los cuales se adjudicó predios a las municipalidades, sin considerar que hayan estado consolidados.

**6.** Que, al respecto cabe señalar que, el inciso 1 del artículo 124<sup>34</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), prescribe que todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener los nombres y apellidos completos, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.

---

**34 Artículo 124.- Requisitos de los escritos**

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

1. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4. La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5. La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente al domicilio real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.
6. La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.
7. La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados.  
(Texto según el artículo 113 de la Ley N° 27444)”.

7. Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo<sup>4</sup>.

De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 1146-2021/SBNSDDI y, del recurso de apelación presentado el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

8. Que, el artículo 220° del “TUO de la LPAG”, estipula 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 mencionado cuerpo normativo, dispone que el plazo para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

9. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, debido a que “la administrada” fue notificada con fecha 23 de marzo de 2022, bajo puerta; conforme se advierte del cargo de la Notificación N° 00682-2022/SBN-GG-UTD (folio 381) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 383), suscritas por la empresa Olva Courier. Por ello, el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso de apelación se computa desde el 24 de marzo hasta el 13 de abril de 2022 y, en ese sentido, “la administrada” presentó su recurso de apelación el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), dentro del plazo mencionado.

10. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “la Resolución impugnada”.

### ***Análisis del recurso de apelación de “la administrada”***

11. Según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del “TUO de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

12. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> **Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272).

<sup>5</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

**13.** Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual 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 solicitud<sup>6</sup>.

**14.** Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre “el predio”, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>7</sup>.

**15.** Que, respecto al argumento del numeral 5.1) “la administrada” indica, que se levantaron la totalidad de observaciones obrantes en el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI; que “el predio” es colindante con un terreno de la Fuerza Aérea y; que no está registrado a nombre de la Municipalidad Provincial de Talara, según indica la misma comuna.

En ese sentido, “la administrada” considera que tiene la posesión real, firme, pacífica y continua, evidenciada por la gran cantidad de familias que viven en la actualidad y tienen servicio de agua, encontrándose en proceso de instalación de energía eléctrica, lo que está basado en el principio de la Ley N° 29718; por lo cual, se demuestra que existen obras civiles y en ejecución.

**16.** Que, sobre lo señalado en el anterior considerando debe indicarse, que “la administrada” solicitó la venta directa de “el predio” que tiene un área de 60 758,21 m<sup>2</sup>, y fue materia de una anterior solicitud de venta directa, la cual generó el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI.

Ahora bien, mediante Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2021, “la SDDI” concluyó que “el predio” comprende los terrenos con las siguientes características: **1)** CUS N° 45908, cuyo titular es el Estado representado por “la SBN” e inscrito en la partida N° 11023138, con una extensión de 53 066,19 m<sup>2</sup> que equivale al 87.34% de “el predio”, el cual tiene la calidad de libre disponibilidad; **2)** CUS N° 59205,

---

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

<sup>6</sup> **“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”.

<sup>7</sup> **“Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

terreno registrado en la partida N° 11027689 de 7 530,20 m<sup>2</sup> (12.394%), a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú; **3)** el área de 145,45 m<sup>2</sup> (0.239%), recae en un área de circulación inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida N° 03002261; y **4)** el área de 16,35 m<sup>2</sup> (0.027%), que presenta superposición gráfica respecto a las partidas registrales N°s 03002261 y 11027689, que están registradas a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú y la Municipalidad Provincial de Talara, lo cual significa que no son predios de libre disponibilidad, por no constituir propiedad de “la SBN”. Bajo ese orden de ideas, “la SDDI” concluyó además, que la evaluación de los requisitos previstos en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, se llevó a cabo en relación al área de 53 066,19 m<sup>2</sup> (87.34% de “el predio”).

**17.** Que, es oportuno destacar que, la Resolución N° 0006-2021/SBN de fecha 15 de enero de 2021, se emitió con el objeto de evitar el riesgo de contagio de la COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones de “la SBN”; en dicha Resolución se dispuso que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de disposición u otros, continúen siendo reemplazadas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de “el predio”, lo que también fue previsto en la Octava Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”.

**18.** Que, en virtud de lo expresado y en relación al área de 53 066,19 m<sup>2</sup> (87.34% de “el predio”, denominada como “Área 1”), “la SDDI” mencionó que su situación física cambió durante el período del 21 de julio de 2009 al 11 de abril de 2021 - debido a las imágenes obtenidas del aplicativo informático Google Earth - por cuanto verificó que dicha área, al 21 de julio de 2009, se encontraba en zona de expansión urbana, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; con 2 edificaciones ubicadas en el sector cercano a la carretera, situación que se mantuvo en la imagen del 3 de septiembre de 2011, variando respecto a la imagen de fecha 28 de diciembre de 2012, en la cual se observan módulos precarios alineados entre sí, lo que representa un 12% del área total; y que en la imagen del 12 de noviembre de 2015, dicha ocupación representa el 20% y en la imagen del 11 de abril de 2021, la ocupación alcanzó el 90% del “Área 1”.

**19.** Que, bajo el sustento de la evaluación técnica contenida en el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” realizó la evaluación legal de la causal de venta directa descrita en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, cuya conclusión fue que debía declararse improcedente la solicitud de “la administrada”, porque el “Área 1” entre el período del 21 de julio de 2009 y 11 de abril de 2021 fue ocupada en forma progresiva hasta llegar al 90% y ésta conclusión fue acogida en el Informe Técnico Legal N° 039-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 13 de enero de 2022. En ese sentido, dichos documentos señalaron que “la administrada” incumplió el requisito de ejercer la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como que “el Área 1” no presenta delimitación en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, lo cual acarreó la declaración de improcedencia mediante la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022.

**20.** Que, “la administrada” interpuso recurso de reconsideración a través de escrito del 16 de febrero de 2022 (S.I. N° 05113-2022), solicitando la revisión del Expediente N° 808-2018/SBNSDDI, debido a que lo resuelto por “la SDDI” no sería coherente con lo petitionado y adjuntó las siguientes copias de documentos: 1) Oficio N° 04189-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019; 2) Notificación N° 01140-2022/SBN-GG-UTD; 3)

Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI; 4) Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI; 5) Informe Brigada N° 0025-2022/SBN-DGPE-SDDI; e 6) Informe Técnico Legal N° 039-2022/SBN-DGPE-SDDI.

**21.** 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 impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. (...)”*.

**22.** Que, en ese sentido, el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”, debía adjuntar nueva prueba que permitiera a “la SDDI” cambiar o modificar la decisión contenida en la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI; esto es, “la administrada” debía demostrar que “el predio” se encontraba bajo su posesión consolidada desde el 21 de julio de 2009 al 11 de abril de 2021, o antes del 25 de noviembre de 2010. Asimismo, probar que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad.

**23.** Que, revisados los documentos presentados por “la administrada” en su recurso de reconsideración, no se advierte que éstos constituyan nueva prueba.

Así tenemos, respecto al Oficio N° 04189-2019/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 18 de noviembre de 2019 (folio 364), “la SDDI” comunicó a “la administrada” que había realizado consultas a la Municipalidad Provincial de Talara y a la Oficina Zonal de Piura del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), mediante los Oficios N°s. 4178 y 4179-2019/SBN-DGPE-SDDI, y ambos documentos fueron emitidos el 15 de noviembre 2019; con la finalidad de establecer si “el predio” recaía en derecho de vía o sección vial y si tenía planeado ejecutar algún programa de formalización de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1202. En dichos oficios se indicó que el área inicial solicitada por “la administrada” tenía una extensión de 148 498,35 m<sup>2</sup>, según su escrito del 20 de agosto de 2018 (S.I. N° 30631-2018, folio 1 del Expediente N° 808-2018/SBNSDDI) y documentos técnicos adjuntos (plano y memoria descriptiva, folios 3 y 4 del Expediente N° 808-2018/SBNSDDI), luego, esta área fue replanteada por “la administrada”, a través del escrito de fecha 30 de abril de 2019 (S.I. N° 14129-2019, folio 61 del Expediente N° 808-2018/SBNSDDI) a 60 758,21 m<sup>2</sup> (“el predio”).

**24.** Que, el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Brigada N° 0025-2022/SBN-DGPE-SDDI y, el Informe Técnico Legal N° 039-2022/SBN-DGPE-SDDI, no constituyen prueba nueva porque ya fueron conocidos por “la SDDI” y sirvieron de fundamento para la emisión de la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI, notificada mediante la Notificación N° 01140-2022/SBN-GG-UTD.

**25.** Que, en todo caso, “la SDDI” en su primera evaluación técnica realizada con Informe Preliminar N° 1242-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2019, obrante en el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI (folio 543); señaló que 162.21 m<sup>2</sup> (0.027% de “el predio”) se superponía con área de circulación y luego, con la nueva evaluación que consta en el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, concluyó que el área de 145,45 m<sup>2</sup> de “el predio” (0.239%), recae en un área de circulación inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida N° 03002261; y el área de 16,35 m<sup>2</sup> (0.027%), presenta superposición gráfica respecto a las partidas registrales N°s 03002261 y 11027689, que están registradas a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú y Municipalidad Provincial de Talara. Dicha diferencia gráfica, significa que las áreas descritas no sean de libre disponibilidad, por no constituir propiedad de “la SBN”; luego, “la

administrada” no demuestra que se traten de nuevas pruebas que modifiquen la decisión de “la SDDI”.

**26.** Que, acerca del ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, “la administrada” adjunta la Constancia de inspección judicial del 5 de marzo de 2009, que fuera emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta y Anexos (folio 17).

Este documento señala que existe un área de terreno denominada “Ampliación Nueva Talara Dos”, en el distrito de Pariñas. Provincia de Talara, departamento Piura, en donde se encuentran en posesión doscientas (200) viviendas de material rústico, que se encuentran en construcción, conjuntamente con sus familias en forma pacífica, pública y continua, que no cuentan con energía eléctrica, ni agua. Asimismo, expresa que el área ocupada es de 2.00 ha.

En se sentido, se advierte que la referida constancia, sólo demuestra que “la administrada” al 5 de marzo de 2009, habría ocupado sólo 2.00 ha del área de “el predio”, incumplándose la ocupación de la totalidad antes del 25 de noviembre de 2010, corroborándose lo señalado por las imágenes comprendidas entre el 21 de julio de 2009 al 11 de abril de 2021, que obran adjuntas al Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, acerca de una progresiva ocupación de “el predio” en esas fechas y no a la totalidad con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Además, la constancia, no demuestra la existencia de obras civiles que delimiten la totalidad de “el predio”.

**27.** Que, respecto a lo argumentado por “la administrada”, que la Municipalidad Provincial de Talara no es propietaria de “el predio”, lo cual sustenta con las Cartas N°s. 76-02-2018-SG-MPT del 27 de febrero de 2018 y 011-01-2019-SGDU-MPT del 31 de enero de 2019, con que dicha comuna informa que no era procedente atender la solicitud de “la administrada”, porque no tiene reconocimiento municipal como posesión informal de terrenos, cuyos propietarios son la Fuerza Área del Perú y “la SBN”; circunstancia por la cual, la Municipalidad Provincial de Talara no emitió constancias de posesión en dicho Sector.

**28.** Que, al respecto, debe indicarse que el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2021, determinó que existe superposición entre el área de 145,45 m<sup>2</sup> (0.239% de “el predio”), que recae en un área de circulación inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida N° 03002261 y el área de 16,35 m<sup>2</sup> (0.027%), que presenta superposición gráfica respecto a las partidas registrales N°s 03002261 y 11027689, que están registradas a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú y Municipalidad Provincial de Talara, lo cual significa que no son predios de libre disponibilidad, por no constituir propiedad de “la SBN”, lo que descartó la necesidad de efectuar otras indagaciones sobre dicho aspecto, como sucede con el Oficio N° 0771-2020/GRP-440010. Asimismo, debe mencionarse que “la SDDI” identificó el “Área 1” que tiene una extensión de 53 066,19 m<sup>2</sup> (87.34% de “el predio”). Por lo tanto, la información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Talara no enerva el resultado contenido en el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque se refiere al área ocupada por “la administrada”.

**29.** Que, asimismo, “la administrada” adjunta la impresión de la partida N° 03002261 de inscripción de Libro de Asentamientos Humanos, Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, respecto al cambio de uso de la Mz, A 1, Lote Único y la Mz. B

1, Lote Único del Asentamiento Humano Nueva Talara, de edificios multifamiliares a educación y anotación marginal (folio 393 vuelta). Sin embargo, revisada dicha partida registral, se advierte que se alude a un cambio de uso de un predio destinado a educación, el cual se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano Nueva Talara, lo cual, no corresponde a la solicitud de venta directa presentada ante “la SDDI”, de fecha 6 de septiembre de 2021 (folio 1), en la que “la administrada” se identifica como “Asociación de Vivienda Talara II”, lo cual, según las cartas mencionadas en el Considerando 27, “la administrada” corresponde a una ampliación de dicho asentamiento humano.

**30.** Que, en lo concerniente al Acta de reunión de acuerdos entre representantes de la Municipalidad Provincial de Talara y la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11 del 2 de diciembre de 2021 (folio 395) y Acta de reunión de trabajo del 24 de mayo de 2021, entre representantes de la Municipalidad Provincial de Talara y la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11 (folio 396), estos documentos no demuestran la posesión consolidada de “la administrada” y la delimitación de “el predio”, por cuanto se emitieron con la finalidad de delimitar el terreno perteneciente a la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11, que sería objeto de un proceso sobre dación de pago en especie en el Sector denominado “Nueva Talara”, surgido por la deuda de pago de arbitrios.

En ese sentido, debe desestimarse el argumento presentado por “la administrada”.

**31.** Que, sobre el argumento del numeral 5.2) “la administrada” señala, que según las reglas de la lógica y la experiencia, primero se debe regularse la obra civil de servicio para luego definir la construcción de viviendas, por ello su petición de venta directa se ajusta al numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento” y solicita considerar lo previsto en los artículos 905° y 906° del Código Civil. Precisa además, que su pretensión de comprar “el predio” está regulada en los artículos 75° y 77° del citado reglamento, respecto a la venta directa de los predios de libre disponibilidad, tal como aprobó la Resolución N° 064-2014/SBN.

**32.** Que, respecto al argumento mencionado en el anterior considerando, es oportuno indicar que la causal invocada por “la administrada” es la establecida en el numeral 222.3, artículo 222°<sup>8</sup> de “el Reglamento”, que prevé los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que “el predio” esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

---

<sup>8</sup> **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

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

(...).

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

**33.** Que, en ese sentido, “la SDDI” no alude en “la Resolución impugnada” a los servicios o a la calidad de las viviendas como obras civiles, sino al requisito de la delimitación de “el predio”, supuesto distinto al mencionado por “la administrada”.

**34.** Que, “la administrada” pretende demostrar la presencia de obras civiles, con la existencia del servicio de agua en “el predio”, acreditadas mediante la copia de recibo de agua potable emitido por la empresa EPS Grau S.A a favor de la señora Zorina Francisca Vilela Gondra (folio 391); la impresión del Estado de cuenta por el servicio de agua correspondiente a “la administrada”, generado por la empresa EPS Grau S.A (folio 391 vuelta) y la impresión del Reporte histórico de lecturas por servicio de agua, desde el 27 de agosto de 2018 hasta el 27 de febrero de 2020 (folio 392).

Sin embargo, debe tenerse en consideración, que el requisito exigido en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, se refiere a la delimitación de “el predio” y no a otras obras como el servicio de agua, como lo considera “la administrada”. Es así, que la copia del recibo de agua potable que corre en el folio 391, indica un período de consumo comprendido entre el 13 de diciembre de 2021 y el 12 de enero de 2022, lo cual, no demuestra posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la delimitación de “el predio”. Además, la impresión del Estado de cuenta por el servicio de agua (obrante en el folio 391 vuelta), acredita la facturaciones y pagos por el servicio de agua, durante el período del 1 de noviembre de 2018 a 1 de julio de 2019, acciones que no demuestran la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la delimitación de “el predio”. Asimismo, la impresión del reporte histórico de lecturas por servicio de agua (ver folio 392), no acredita la posesión a la fecha indicada por el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento” y no demuestra la delimitación de “el predio”, como también lo exige la citada norma.

En consecuencia, se revela de la lectura de dichos documentos, que se refieren a períodos posteriores al 25 de noviembre de 2010, y no acreditan la delimitación de “el predio”.

**35.** Que, de lo antes descrito, “la administrada” no ha demostrado que “el predio” se encuentre delimitado en su totalidad, lo cual, se corrobora a través de las imágenes obtenidas del aplicativo informático Google Earth; por cuanto verificó que al 21 de julio de 2009, “el predio” se encontraba en zona de expansión urbana, sin delimitación física; con 2 edificaciones ubicadas en el sector cercano a la carretera, situación que se mantuvo en la imagen del 3 de septiembre de 2011, variando respecto a la imagen de fecha 28 de diciembre de 2012, en la cual se observan módulos precarios alineados entre sí, lo que representa un 12% del área total; y que en la imagen del 12 de noviembre de 2015, dicha ocupación representa el 20% y en la imagen del 11 de abril de 2021, la ocupación alcanzó el 90% del “Área 1” de “el predio”. Por último, la Constancia de inspección judicial del 5 de marzo de 2009, que fuera emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta y Anexos (folio 17), no alude a delimitación alguna del área de 2.00 ha.

**36.** Que, asimismo, “la administrada” señala que debe considerarse lo dispuesto en los artículos 905<sup>9</sup> y 906<sup>10</sup> del Código Civil, que aluden a la posesión mediata e inmediata, así como a la posesión ilegítima de buena fe. Sin embargo, cabe señalar que el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento” y lo dispuesto en el numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios

<sup>9</sup> “Artículo 905°.- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”.

<sup>10</sup> “Artículo 906°.- La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

estatales”, aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”), constituyen normas especiales, que si bien tienen relación con algunos aspectos del Código Civil, como el tema de la posesión y suma de plazos posesorios, sin embargo, no recogen dichos supuestos de posesión en toda su extensión, ciñéndose a la exigencia de los requisitos establecidos para la procedencia de la venta directa.

Por otro lado, es oportuno advertir que la Directiva aprobada con Resolución N° 064-2014/SBN, a la fecha se encuentra derogada por el mérito de “la Directiva”, al igual que los artículos 75° y 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobara el Reglamento de la Ley N° 29151, no siendo aplicados al presente caso, debido a que “la administrada” presentó su solicitud de venta directa de “el predio”, el 6 de septiembre de 2021 (S.I. N° 22984-2021), cuando desde el 11 de abril de 2021 ya estaba vigente “el Reglamento”.

En ese sentido, debe desestimarse el argumento de “la administrada”.

**37.** Que, respecto al argumento del numeral 5.3 “la administrada” alega, que en el numeral 20 de la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI, observa solamente el incumplimiento de una causal, pero ha presentado constancia de posesión para demostrar que la consolidación de la ocupación se ha realizado en forma gradual a la fecha y no es consecuencia de una invasión, como ha sucedido en otros casos, en los cuales se adjudicó predios a las municipalidades, sin considerar que hayan estado consolidados.

**38.** Que, sobre este aspecto, debe tenerse presente que el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento” exige la concurrencia copulativa, es decir, que basta la ausencia de un requisito para que la solicitud sea declarada improcedente. De lo expresado, es pertinente recordar que los requisitos son los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que “el predio” esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**39.** Que, de la evaluación del caso submateria advertimos, que “la administrada” incumple el requisito de la delimitación de “el predio”, porque éste no se encuentra en tal situación para permitir su identificación física. Respecto al término delimitación de “el predio”, puede recurrirse al segundo párrafo, inciso 3, numeral 5.6 de “la Directiva”; en donde se menciona que “en la presente causal, la delimitación debe permitir la identificación física del predio”. Es decir, no se evidencia la existencia del primer requisito, de acuerdo a la Constancia de inspección judicial del 5 de marzo de 2009, que fuera emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta y Anexos (folio 17) y de las fotografías adjuntas al escrito presentado el 6 de septiembre de 2021 (S.I. N° 22984-2021).

**40.** Que, respecto al segundo y tercer requisitos, si bien en la actualidad, “la administrada” tiene el 90% de la posesión del “Área 1” de “el predio”; no obstante, “la SDDI” ha demostrado con las imágenes obtenidas del aplicativo informático Google Earth, entre el 21 de julio de 2009 y el 11 de abril de 2021 - adjuntas al Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI - lo cual, está corroborado con los documentos presentados por “la

administrada”, como por ejemplo la constancia aludida en el anterior considerando, donde sólo se menciona que “la administrada”, tiene 2.00 ha de “el predio”; no demostrándose la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

**41.** Asimismo, “la administrada” ha señalado en su recurso de apelación obrante en el escrito presentado el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), que la ocupación de “el predio” “se ha venido dando gradualmente”; lo que permite demostrar que no lo tuvo delimitado y destinado en su mayor parte a fines habitacionales, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tal como señala el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI.

**42.** Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), contra la Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás documentos que obran en los aludidos Expedientes, dando por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que, si “la administrada” lo considera conveniente, pueda presentar nueva solicitud.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por su presidente Elbhercito López Mariñas; contra la Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa, sin perjuicio de que pueda presentar nueva solicitud.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**Artículo 3°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00023-2022/SBN-DGPE-MAPU**

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) Memorándum N° 01218-2022/SBN-DGPE-SDDI  
b) Memorándum N° 01409-2022/SBN-DGPE-SDDI  
c) S.I. N° 09996-2022  
d) Expediente N° 1146-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 12 de mayo de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación presentado con escrito del 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por su presidente Elbhercito López Mariñas; contra la Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI, del 11 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA**, del área de 60 758,21 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura (en adelante, "el predio")

### **I. ANTECEDENTE:**

Que, a través del Memorándum N° 01218-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de abril de 2022, "la SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II** (en adelante "la administrada"), representada por su presidente Elbhercito López Mariñas; así como el Expediente N° 1146-2021/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de "la DGPE".

Después, por Memorándum N° 00927-2022/SBN-DGPE del 22 de abril de 2022, "la DGPE" solicitó a "la SDDI" enviar el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI, lo cual fue atendido con Memorándum N° 01409-2022/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 28 de abril de 2022

### **II. ANÁLISIS:**

#### ***De la calificación del escrito presentado por "el Administrado"***

2.1. Que, a través de escrito presentado el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), "la administrada" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de marzo de 2022 (en adelante "la Resolución impugnada"), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".

"La administrada" solicita que se declare la nulidad, porque causa agravio a sus derechos, para lo cual rectifica el área solicitada ciñéndose al área de libre disponibilidad de 53 066,19 m<sup>2</sup> (87.34% de "el predio"). Adjunta: 1) copia de recibo de agua potable emitido por la empresa EPS Grau S.A a favor de la señora Zorina

Francisca Vilela Gondra (folio 391); 2) impresión del Estado de cuenta por el servicio de agua correspondiente a "la administrada" generado por la empresa EPS Grau S.A (folio 391 vuelta); 3) impresión del Reporte histórico de lecturas por servicio de agua, desde el 27 de agosto de 2018 hasta el 27 de febrero de 2020 (folio 392); 4) Carta N° 011-01-2019-SGDU-MPT del 31 de enero de 2019, de la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara (folio 392 vuelta); 5) Carta N° 76-02-2018-SG-MPT del 27 de febrero de 2018, suscrita por el Secretario General de la Municipalidad Provincial de Talara (folio 393); 6) impresión de la partida N° 03002261 de inscripción de Libro de Asentamientos Humanos, Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, respecto al cambio de uso de la Mz, A 1, Lote Único y la Mz. B 1, Lote Único del Asentamiento Humano Nueva Talara, de edificios multifamiliares a educación (folio 393 vuelta); 7) Acta de reunión de acuerdos entre representantes de la Municipalidad Provincial de Talara y la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11, del 2 de diciembre de 2021 (folio 395); 8) Acta de reunión de trabajo del 24 de mayo de 2021, entre representantes de la Municipalidad Provincial de Talara y la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11 (folio 396); 9) Notificación N° 00682-2022/SBN-GG-UTD; 10) Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI; 11) Informe de Brigada N° 00198-2022/SBN-DGPE-SDDI; 12) Informe Técnico Legal N° 0225-2022/SBN-DGPE-SDDI y anexo.

El escrito de apelación está dividido en trece (13) numerales que se resumen en lo siguiente:

2.1.1. "La administrada" señala, que levantaron todas las observaciones obrantes en el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI; que "el predio" es colindante con un terreno de la Fuerza Aérea; y que no está registrado a nombre de la Municipalidad Provincial de Talara, según indica la misma entidad. En ese sentido, considera tiene la posesión real, firme, pacífica y continua, evidenciada por una gran cantidad de familias que viven en la actualidad y tienen servicio de agua, encontrándose en proceso de instalación de energía eléctrica, lo que está basado en el principio de la Ley N° 29718 y se demuestra que existen obras civiles y en ejecución;

2.1.2. Indica, que según las reglas de la lógica y la experiencia, primero tiene que regularse la obra civil de servicio para luego definir la construcción de viviendas, por lo cual, su petición de venta directa se ajusta al numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento" y solicita considerar lo dispuesto en los artículos 905° y 906° del Código Civil. Además precisa, que su pretensión de comprar "el predio" se encuentra regulada en los artículos 75° y 77° del indicado reglamento, respecto a la venta directa de los predios de libre disponibilidad, conforme aprobó la Resolución N° 064-2014/SBN;

2.1.3. Alega, que en el numeral 20 de la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI, sólo observa el incumplimiento de una causal, pero ha presentado constancia de posesión, la cual demuestra que la consolidación de la ocupación se ha realizado en forma gradual a la fecha y no es consecuencia de una invasión, como ha sucedido en otros casos, en los cuales se adjudicó predios a las municipalidades, sin considerar que hayan estado consolidados;

2.2. Que, al respecto cabe señalar que, el inciso 1 del artículo 124<sup>o1</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General,

**1<sup>o</sup> Artículo 124.- Requisitos de los escritos**

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

1. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4. La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5. La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente al domicilio

aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la LPAG"), prescribe que todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener los nombres y apellidos completos, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.

- 2.3. Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo<sup>2</sup>.

De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 1146-2021/SBNSDDI y, del recurso de apelación presentado el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

- 2.4. Que, el artículo 220° del "TUO de la LPAG", estipula 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 mencionado cuerpo normativo, dispone que el plazo para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

- 2.5. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", debido a que "la administrada" fue notificada con fecha 23 de marzo de 2022, bajo puerta; conforme se advierte del cargo de la Notificación N° 00682-2022/SBN-GG-UTD (folio 381) y el Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta (folio 383), suscritas por la empresa Olva Courier. Por ello, el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso de apelación se computa desde el 24 de marzo hasta el 13 de abril de 2022 y, en ese sentido, "la administrada" presentó su recurso de apelación el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), dentro del plazo mencionado.

- 2.6. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del "TUO de la LPAG". En ese sentido, corresponde a "la DGPE" pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen "la Resolución impugnada";

### **Análisis del recurso de apelación de "la administrada"**

- 2.7. Según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del "TUO de la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

---

real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.

6. La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.

7. La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados.

(Texto según el artículo 113 de la Ley N° 27444)".

<sup>2</sup> **Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272)".

- 2.8. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>3</sup>.
- 2.9. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento", respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual 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 solicitud<sup>4</sup>.
- 2.10. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de "el Reglamento", la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre "el predio", su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>5</sup>.
- 2.11. Que, respecto al argumento del numeral 5.1), "la administrada" indica, que se levantaron la totalidad de observaciones obrantes en el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI; que "el predio" es colindante con un terreno de la Fuerza Aérea y; que no está registrado a nombre de la Municipalidad Provincial de Talara, según indica la misma comuna.

En ese sentido, "la administrada" considera que tiene la posesión real, firme, pacífica y continua, evidenciada por la gran cantidad de familias que viven en la actualidad y tienen servicio de agua, encontrándose en proceso de instalación de energía eléctrica, lo que está basado en el principio de la Ley N° 29718; por lo cual, se demuestra que existen obras civiles y en ejecución;

- 2.12. Que, sobre lo señalado en el anterior considerando debe indicarse, que "la administrada" solicitó la venta directa de "el predio" que tiene un área de 60 758,21 m<sup>2</sup>, y fue materia de una anterior solicitud de venta directa, la cual generó el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI.

Ahora bien, mediante Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2021, "la SDDI" concluyó que "el predio" comprende los terrenos con las siguientes características: **1)** CUS N° 45908, cuyo titular es el Estado representado por "la SBN" e inscrito en la partida N° 11023138, con una extensión de 53 066,19 m<sup>2</sup> que equivale al 87.34% de "el predio", el cual tiene la calidad de libre disponibilidad; **2)** CUS N° 59205, terreno registrado en la partida N° 11027689 de 7 530,20 m<sup>2</sup> (12.394%), a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú; **3)** el área de 145,45 m<sup>2</sup> (0.239%), recae en un área de circulación inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida N° 03002261; y **4)** el área de 16,35 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

<sup>4</sup> **"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".

<sup>5</sup> **"Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".



decisión contenida en la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI; esto es, "la administrada" debía demostrar que "el predio" se encontraba bajo su posesión consolidada desde el 21 de julio de 2009 al 11 de abril de 2021, o antes del 25 de noviembre de 2010. Asimismo, probar que "el predio" se encuentra delimitado en su totalidad.

- 2.19. Que, revisados los documentos presentados por "la administrada" en su recurso de reconsideración, no se advierte que éstos constituyan nueva prueba.

Así tenemos, respecto al Oficio N° 04189-2019/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 18 de noviembre de 2019 (folio 364), "la SDDI" comunicó a "la administrada" que había realizado consultas a la Municipalidad Provincial de Talara y a la Oficina Zonal de Piura del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), mediante los Oficios N°s. 4178 y 4179-2019/SBN-DGPE-SDDI, y ambos documentos fueron emitidos el 15 de noviembre 2019; con la finalidad de establecer si "el predio" recaía en derecho de vía o sección vial y si tenía planeado ejecutar algún programa de formalización de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1202. En dichos oficios se indicó que el área inicial solicitada por "la administrada" tenía una extensión de 148 498,35 m<sup>2</sup>, según su escrito del 20 de agosto de 2018 (S.I. N° 30631-2018, folio 1 del Expediente N° 808-2018/SBNSDDI) y documentos técnicos adjuntos (plano y memoria descriptiva, folios 3 y 4 del Expediente N° 808-2018/SBNSDDI), luego, esta área fue replanteada por "la administrada", a través del escrito de fecha 30 de abril de 2019 (S.I. N° 14129-2019, folio 61 del Expediente N° 808-2018/SBNSDDI) a 60 758,21 m<sup>2</sup> ("el predio");

- 2.20. Que, el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Brigada N° 0025-2022/SBN-DGPE-SDDI y, el Informe Técnico Legal N° 039-2022/SBN-DGPE-SDDI, no constituyen prueba nueva porque ya fueron conocidos por "la SDDI" y sirvieron de fundamento para la emisión de la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI, notificada mediante la Notificación N° 01140-2022/SBN-GG-UTD.

- 2.21. Que, en todo caso, "la SDDI" en su primera evaluación técnica realizada con Informe Preliminar N° 1242-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2019, obrante en el Expediente N° 808-2018/SBNSDDI (folio 543); señaló que 162.21 m<sup>2</sup> (0.027% de "el predio") se superponía con área de circulación y luego, con la nueva evaluación que consta en el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, concluyó que el área de 145,45 m<sup>2</sup> de "el predio" (0.239%), recae en un área de circulación inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida N° 03002261; y el área de 16,35 m<sup>2</sup> (0.027%), presenta superposición gráfica respecto a las partidas registrales N°s 03002261 y 11027689, que están registradas a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú y Municipalidad Provincial de Talara. Dicha diferencia gráfica, significa que las áreas descritas no sean de libre disponibilidad, por no constituir propiedad de "la SBN"; luego, "la administrada" no demuestra que se traten de nuevas pruebas que modifiquen la decisión de "la SDDI".

- 2.22. Que, acerca del ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, "la administrada" adjunta la Constancia de inspección judicial del 5 de marzo de 2009, que fuera emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta y Anexos (folio 17).

- 2.23. Este documento señala que existe un área de terreno denominada "Ampliación Nueva Talara Dos", en el distrito de Pariñas. Provincia de Talara, departamento Piura, en donde se encuentran en posesión doscientas (200) viviendas de material rústico, que se encuentran en construcción, conjuntamente con sus familias en forma pacífica, pública y continua, que no cuentan con energía eléctrica, ni agua. Asimismo, expresa que el área ocupada es de 2.00 ha.

En ese sentido, se advierte que la referida constancia, sólo demuestra que "la administrada" al 5 de marzo de 2009, habría ocupado sólo 2.00 ha del área de "el

predio", incumpléndose la ocupación de la totalidad antes del 25 de noviembre de 2010, corroborándose lo señalado por las imágenes comprendidas entre el 21 de julio de 2009 al 11 de abril de 2021, que obran adjuntas al Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, acerca de una progresiva ocupación de "el predio" en esas fechas y no a la totalidad con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Además, la constancia, no demuestra la existencia de obras civiles que delimiten la totalidad de "el predio".

- 2.24. Que, respecto a lo argumentado por "la administrada", que la Municipalidad Provincial de Talara no es propietaria de "el predio", lo cual sustenta con las Cartas N°s. 76-02-2018-SG-MPT del 27 de febrero de 2018 y 011-01-2019-SGDU-MPT del 31 de enero de 2019, con que dicha comuna informa que no era procedente atender la solicitud de "la administrada", porque no tiene reconocimiento municipal como posesión informal de terrenos, cuyos propietarios son la Fuerza Aérea del Perú y "la SBN"; circunstancia por la cual, la Municipalidad Provincial de Talara no emitió constancias de posesión en dicho Sector.
- 2.25. Que, al respecto, debe indicarse que el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2021, determinó que existe superposición entre el área de 145,45 m<sup>2</sup> (0.239% de "el predio"), que recae en un área de circulación inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara en la partida N° 03002261 y el área de 16,35 m<sup>2</sup> (0.027%), que presenta superposición gráfica respecto a las partidas registrales N°s 03002261 y 11027689, que están registradas a favor del Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú y Municipalidad Provincial de Talara, lo cual significa que no son predios de libre disponibilidad, por no constituir propiedad de "la SBN", lo que descartó la necesidad de efectuar otras indagaciones sobre dicho aspecto, como sucede con el Oficio N° 0771-2020/GRP-440010. Asimismo, debe mencionarse que "la SDDI" identificó el "Área 1" que tiene una extensión de 53 066,19 m<sup>2</sup> (87.34% de "el predio"). Por lo tanto, la información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Talara no enerva el resultado contenido en el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque se refiere al área ocupada por "la administrada".
- 2.26. Que, asimismo, "la administrada" adjunta la impresión de la partida N° 03002261 de inscripción de Libro de Asentamientos Humanos, Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, respecto al cambio de uso de la Mz, A 1, Lote Único y la Mz. B 1, Lote Único del Asentamiento Humano Nueva Talara, de edificios multifamiliares a educación y anotación marginal (folio 393 vuelta). Sin embargo, revisada dicha partida registral, se advierte que se alude a un cambio de uso de un predio destinado a educación, el cual se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano Nueva Talara, lo cual, no corresponde a la solicitud de venta directa presentada ante "la SDDI", de fecha 6 de septiembre de 2021 (folio 1), en la que "la administrada" se identifica como "Asociación de Vivienda Talara II", lo cual, según las cartas mencionadas en el Considerando 27, "la administrada" corresponde a una ampliación de dicho asentamiento humano.
- 2.27. Que, en lo concerniente al Acta de reunión de acuerdos entre representantes de la Municipalidad Provincial de Talara y la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11 del 2 de diciembre de 2021 (folio 395) y Acta de reunión de trabajo del 24 de mayo de 2021, entre representantes de la Municipalidad Provincial de Talara y la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11 (folio 396), estos documentos no demuestran la posesión consolidada de "la administrada" y la delimitación de "el predio", por cuanto se emitieron con la finalidad de delimitar el terreno perteneciente a la Fuerza Aérea del Perú Grupo Aéreo N° 11, que sería objeto de un proceso sobre dación de pago en especie en el Sector denominado "Nueva Talara", surgido por la deuda de pago de arbitrios. En ese sentido, debe desestimarse el argumento presentado por "la administrada".
- 2.28. Que, sobre el argumento del numeral 5.2 "la administrada" señala, que según las reglas de la lógica y la experiencia, primero se debe regularse la obra civil de servicio

para luego definir la construcción de viviendas, por ello su petición de venta directa se ajusta al numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento" y solicita considerar lo previsto en los artículos 905° y 906° del Código Civil. Precisa además, que su pretensión de comprar "el predio" está regulada en los artículos 75° y 77° del citado reglamento, respecto a la venta directa de los predios de libre disponibilidad, tal como aprobó la Resolución N° 064-2014/SBN.

- 2.29. Que, respecto al argumento mencionado en el anterior considerando, es oportuno indicar que la causal invocada por "la administrada" es la establecida en el numeral 222.3, artículo 222°<sup>6</sup> de "el Reglamento", que prevé los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que "el predio" se encuentre delimitado; **2)** que "el predio" esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal" y que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.30. Que, en ese sentido, "la SDDI" no alude en "la Resolución impugnada" a los servicios o a la calidad de las viviendas como obras civiles, sino al requisito de la delimitación de "el predio", supuesto distinto al mencionado por "la administrada".
- 2.31. Que, "la administrada" pretende demostrar la presencia de obras civiles, con la existencia del servicio de agua en "el predio", acreditadas mediante la copia de recibo de agua potable emitido por la empresa EPS Grau S.A a favor de la señora Zorina Francisca Vilela Gondra (folio 391); la impresión del Estado de cuenta por el servicio de agua correspondiente a "la administrada", generado por la empresa EPS Grau S.A (folio 391 vuelta) y la impresión del Reporte histórico de lecturas por servicio de agua, desde el 27 de agosto de 2018 hasta el 27 de febrero de 2020 (folio 392).

Sin embargo, debe tenerse en consideración, que el requisito exigido en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", se refiere a la delimitación de "el predio" y no a otras obras como el servicio de agua, como lo considera "la administrada". Es así, que la copia del recibo de agua potable que corre en el folio 391, indica un período de consumo comprendido entre el 13 de diciembre de 2021 y el 12 de enero de 2022, lo cual, no demuestra posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la delimitación de "el predio". Además, la impresión del Estado de cuenta por el servicio de agua (obrante en el folio 391 vuelta), acredita la facturaciones y pagos por el servicio de agua, durante el período del 1 de noviembre de 2018 a 1 de julio de 2019, acciones que no demuestran la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la delimitación de "el predio". Asimismo, la impresión del reporte histórico de lecturas por servicio de agua (ver folio 392), no acredita la posesión a la fecha indicada por el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento" y no demuestra la delimitación de "el predio", como también lo exige la citada norma.

En consecuencia, se revela de la lectura de dichos documentos, que se refieren a períodos posteriores al 25 de noviembre de 2010, y no acreditan la delimitación de "el predio".

---

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

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

(...):

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

2.32. Que, de lo antes descrito, "la administrada" no ha demostrado que "el predio" se encuentre delimitado en su totalidad, lo cual, se corrobora a través de las imágenes obtenidas del aplicativo informático Google Earth; por cuanto verificó que al 21 de julio de 2009, "el predio" se encontraba en zona de expansión urbana, sin delimitación física; con 2 edificaciones ubicadas en el sector cercano a la carretera, situación que se mantuvo en la imagen del 3 de septiembre de 2011, variando respecto a la imagen de fecha 28 de diciembre de 2012, en la cual se observan módulos precarios alineados entre sí, lo que representa un 12% del área total; y que en la imagen del 12 de noviembre de 2015, dicha ocupación representa el 20% y en la imagen del 11 de abril de 2021, la ocupación alcanzó el 90% del "Área 1" de "el predio". Por último, la Constancia de inspección judicial del 5 de marzo de 2009, que fuera emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta y Anexos (folio 17), no alude a delimitación alguna del área de 2.00 ha.

2.33. Que, asimismo, "la administrada" señala que debe considerarse lo dispuesto en los artículos 905<sup>7</sup> y 906<sup>8</sup> del Código Civil, que aluden a la posesión mediata e inmediata, así como a la posesión ilegítima de buena fe. Sin embargo, cabe señalar que el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento" y lo dispuesto en el numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, "la Directiva"), constituyen normas especiales, que si bien tienen relación con algunos aspectos del Código Civil, como el tema de la posesión y suma de plazos posesorios, sin embargo, no recogen dichos supuestos de posesión en toda su extensión, ciñéndose a la exigencia de los requisitos establecidos para la procedencia de la venta directa.

Por otro lado, es oportuno advertir que la Directiva aprobada con Resolución N° 064-2014/SBN, a la fecha se encuentra derogada por el mérito de "la Directiva", al igual que los artículos 75° y 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobara el Reglamento de la Ley N° 29151, no siendo aplicados al presente caso, debido a que "la administrada" presentó su solicitud de venta directa de "el predio", el 6 de septiembre de 2021 (S.I. N° 22984-2021), cuando desde el 11 de abril de 2021 ya estaba vigente "el Reglamento".

En ese sentido, debe desestimarse el argumento de "la administrada";

2.34. Que, respecto al argumento del numeral 5.3) "la administrada" alega, que en el numeral 20 de la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI, observa solamente el incumplimiento de una causal, pero ha presentado constancia de posesión para demostrar que la consolidación de la ocupación se ha realizado en forma gradual a la fecha y no es consecuencia de una invasión, como ha sucedido en otros casos, en los cuales se adjudicó predios a las municipalidades, sin considerar que hayan estado consolidados.

2.35. Que, sobre este aspecto, debe tenerse presente que el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento" exige la concurrencia copulativa, es decir, que basta la ausencia de un requisito para que la solicitud sea declarada improcedente. De lo expresado, es pertinente recordar que los requisitos son los siguientes: **1)** Que "el predio" se encuentre delimitado; **2)** que "el predio" esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2018, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado

<sup>7</sup> "Artículo 905°.- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título".

<sup>8</sup> "Artículo 906°.- La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título".

estatal" y que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- 2.36. Que, de la evaluación del caso submateria advertimos, que "la administrada" incumple el requisito de la delimitación de "el predio", porque éste no se encuentra en tal situación para permitir su identificación física. Respecto al término delimitación de "el predio", puede recurrirse al segundo párrafo, inciso 3, numeral 5.6 de "la Directiva"; en donde se menciona que "en la presente causal, la delimitación debe permitir la identificación física del predio". Es decir, no se evidencia la existencia del primer requisito, de acuerdo a la Constancia de inspección judicial del 5 de marzo de 2009, que fuera emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta y Anexos (folio 17) y de las fotografías adjuntas al escrito presentado el 6 de septiembre de 2021 (S.I. N° 22984-2021).
- 2.37. Que, respecto al segundo y tercer requisitos, si bien en la actualidad, "la administrada" tiene el 90% de la posesión del "Área 1" de "el predio"; no obstante, "la SDDI" ha demostrado con las imágenes obtenidas del aplicativo informático Google Earth, entre el 21 de julio de 2009 y el 11 de abril de 2021 - adjuntas al Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI - lo cual, está corroborado con los documentos presentados por "la administrada", como por ejemplo la constancia aludida en el anterior considerando, donde sólo se menciona que "la administrada", tiene 2.00 ha de "el predio"; no demostrándose la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 2.38. Asimismo, "la administrada" ha señalado en su recurso de apelación obrante en el escrito presentado el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), que la ocupación de "el predio" "se ha venido dando gradualmente"; lo que permite demostrar que no lo tuvo delimitado y destinado en su mayor parte a fines habitacionales, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tal como señala el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI.
- 2.39. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto el 7 de abril de 2022 (S.I. N° 09996-2022), contra la Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás documentos que obran en los aludidos Expedientes, dando por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que, si "la administrada" lo considera conveniente, pueda presentar nueva solicitud.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por su presidente Elbhercito López Mariñas; contra la Resolución N° 0193-2022/SBN-DGPE-SDDI, del 11 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, de acuerdo a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa, sin perjuicio de que la Administrada pueda presentar nueva solicitud.

### IV. RECOMENDACIONES:

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

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

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 12/05/2022 13:41:22-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.3.1