

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0067-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de agosto de 2023

VISTO:

El expediente 530-2023/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN**, representada por su presidente Miguel Ernesto Laos Elías, interpone recurso de apelación contra la Resolución 0707- 2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 81 010,07 m², ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Lote APA de la Zona Parque Industrial N°1 de Huaycán, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

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

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

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

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

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

4. Que, a través del Memorándum 03223-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2023, la “SDDI” remitió el escrito de apelación presentado por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN, representada por su presidente Miguel Ernesto Laos Elias (en adelante, “el Administrado”), y elevó el Expediente 530-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo 57 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante el escrito de apelación presentado el 14 de agosto de 2023 (S.I. 21492-2023), “la Administrada” impugna la Resolución 0707-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 47) del 9 de agosto de 2023 (en adelante, la “Resolución impugnada”), “el Administrado” solicita se declare procedente, por los fundamentos que a continuación se detalla:

5.1. En virtud al numeral 2 del artículo 189 de “el reglamento” se le debía otorgar un plazo de diez días hábiles para demostrar la posesión que ejerce como son declaraciones juradas y arbitrios municipales en la que consta que “el Administrado” viene posesionando “el predio” desde mayo de 2010.

6. Que, asimismo, en el escrito de apelación la recurrente solicita la reformulación del pedido, es decir la modificación del plano, para reducir el área solicitada, para efectos de que se pueda modificar el Plano del “predio”, el cual – en rigor – no contradice los argumentos que sustentan la “Resolución impugnada”; por lo que, no será objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección;

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

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

7.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

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

derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

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

7.4 Mediante escrito presentado el 14 de agosto de 2023 (S.I. 21492-2023), “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3 y 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

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

7.6 La “Resolución impugnada” fue notificada a “el Administrado”, el día 14 de agosto de 2023, conforme manifiesta en su escrito de apelación, y en virtud a lo señalado en el numeral 27.2⁵ del artículo 27 del “TUO de la LPAG” se tiene por bien notificada a “la Administrada” en la fecha antes señalada, se advierte, que la recurrente presentó su recurso de apelación el 14 de agosto de 2023.

7.7 En ese sentido, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

7.8 En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que:
a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la LPAG”;
y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

8. Que, de lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

9. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado

⁵ **Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas** “(...) 27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.”

por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de la “Resolución impugnada”

Descripción de los hechos

10. Que, la SDDI como parte de la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar 0775-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio del 2023 (fojas 28 al 31) del 04 de julio de 2023, complementa con la Ficha Técnica 0970-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015; en el cual se concluye respecto a “el predio” **I)** Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la referida partida registral, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, bien de dominio público, el cual fue materia de extinción de afectación de uso **II)** Recae en ámbito de un proceso judicial contenido en el Legajo 149-2019, Expediente judicial 11528-2018 **III)** De la inspección técnica realizada el 11.09.2015, registrada en la Ficha Técnica 0970-2015/SBN-DGPE-SDAPE, vinculada al CUS 39622, se constataste que al momento de la inspección se observó que la totalidad del predio viene siendo ocupado por la Asociación Forestal 28 de enero, Asociación Avanza Perú, Asociación de Viv. Agro Ecológica de Huaycán y otras que no tienen nombre.

11. Que, respecto, del proceso judicial mediante Memorando 1583-2023/SBN-PP del 14 de julio del 2023 la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo 149- 2019, Expediente judicial 11528-2018 (S.I. 10320-2019), quien tiene como demandado a la SBN y como demandante a Juan Núñez Lombardi y a la Municipalidad del Distrito de Ate, con materia legal Impugnación de Res, señalando, entre otros, que: “(...) la Demandante presenta mediante escrito el Recurso de Apelación contra la Resolución 9, sentencia que declara infundada la demanda, esta se encuentra concedida y corre traslado a la demanda”. Asimismo, de revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido encontrándose en estado: etapa impugnatoria;

Sobre el procedimiento de venta directa

12. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

13. Que, asimismo, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección - Unidad Orgánica competente-procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento

de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

14. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales⁶, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

De los argumentos de “el Administrado”

15. Que, en atención al recurso de apelación presentado por “el Administrado”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el numeral quinto de la presente resolución:

15.1 Primero se tiene que la SDDI en base a la solicitud presentada por el administrado realiza el correspondiente análisis en el siguiente orden, primero evalúa la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad⁷, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico. (Subrayado por nosotros)

15.2 Por lo que la Subdirección emitió el Informe Preliminar 0775-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio del 2023 (fojas 28) donde concluye que el predio es de propiedad del Estado, el cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, es decir un bien de dominio público, el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible.

15.3 Que, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3⁸ de “el Reglamento”, en concordancia con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, los bienes de dominio público son aquellos bienes destinados al uso público; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; otros bienes destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición.

⁶ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

⁷ **Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio 191.1** Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”.

⁸ **“3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...).

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

15.4 No obstante, lo indicado por “el Administrado”, debe tomarse en consideración que la “resolución impugnada” declaró improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” debido a que no se puede disponer vía venta directa de un bien de dominio público, por lo que, se advierte que el análisis no pasó de la etapa de libre disponibilidad para posteriormente analizar los documentos presentadas por la recurrente, por lo que dichos medios probatorios no enervan la condición jurídica de dominio público de “el predio”, siendo irrelevante para efectos de obtener el derecho de propiedad sobre el mismo, que los documentos pudieran demostrar posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, porque “el predio” es inalienable, imprescriptible e inembargable conforme a la normativa vigente acotada.

16. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada”, al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa;

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN**, contra la Resolución 0707-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario: por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0707-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2023.

ARTÍCULO 3°. – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00373-2023/SBN-DGPE

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

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN contra la Resolución 0707-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 21492-2023
b) Expediente 530-2023/SBNSDDI

FECHA : 29 de agosto de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), mediante el cual la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN**, representada por su presidente Miguel Ernesto Laos Elías, interpone recurso de apelación contra la Resolución 0707-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 81 010,07 m², ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Lote APA de la Zona Parque Industrial N°1 de Huaycán, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. 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 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la SBN") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (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.
- 1.2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42º del "ROF de la SBN".
- 1.4. Que, a través del Memorándum 03223-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2023, la "SDDI" remitió el escrito de apelación presentado por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN, representada por su presidente Miguel Ernesto Laos Elías (en adelante,

"el Administrado"), y elevó el Expediente 530-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo 57 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

II. **ANÁLISIS**

De la calificación del escrito presentada por "el Administrado"

2.1. Mediante el escrito de apelación presentado el 14 de agosto de 2023 (S.I. 21492-2023), "la Administrada" impugna la Resolución 0707-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 47) del 9 de agosto de 2023 (en adelante, la "Resolución impugnada"), "el Administrado" solicita se declare procedente, por los fundamentos que a continuación se detalla:

2.1.1 En virtud al numeral 2 del artículo 189 de "el reglamento" se le debía otorgar un plazo de diez días hábiles para demostrar la posesión que ejerce como son declaraciones juradas y arbitrios municipales en la que consta que "el Administrado" viene posesionando "el predio" desde mayo de 2010.

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

- El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- Asimismo, el artículo 220¹ del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- Mediante escrito presentado el 14 de agosto de 2023 (S.I. 21492-2023), "el administrado", solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3 y 4 del artículo 222° de "el Reglamento", por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los

¹ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

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

recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

- La "Resolución impugnada" fue notificada a "el Administrado", el día 14 de agosto de 2023, conforme manifiesta en su escrito de apelación, y en virtud a lo señalado en el numeral 27.2² del artículo 27 del "TUO de la LPAG" se tiene por bien notificada a "la Administrada" en la fecha antes señalada, se advierte, que la recurrente presentó su recurso de apelación el 14 de agosto de 2023.
- En ese sentido, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".

2.3. Que, de lo expuesto, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por "la Administrada" cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso.

2.4. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de la "Resolución impugnada"

Descripción de los hechos

2.5. Que, la SDDI como parte de la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar 0775-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio del 2023 (fojas 28 al 31) del 04 de julio de 2023, complementa con la Ficha Técnica 0970-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015; en el cual se concluye respecto a "el predio" **I)** Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la referida partida registral, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, bien de dominio público, el cual fue materia de extinción de afectación de uso **II)** Recae en ámbito de un proceso judicial contenido en el Legajo 149-2019, Expediente judicial 11528-2018 **III)** De la inspección técnica realizada el 11.09.2015, registrada en la Ficha Técnica 0970-2015/SBN-DGPE-SDAPE, vinculada al CUS 39622, se constataste que al momento de la inspección se observó que la totalidad del predio viene siendo ocupado por la Asociación Forestal 28 de enero, Asociación Avanza Perú, Asociación de Viv. Agro Ecológica de Huaycán y otras que no tienen nombre.

2.6. Respecto, del proceso judicial mediante Memorando 1583-2023/SBN-PP del 14 de julio del 2023 la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo 149- 2019, Expediente judicial 11528-2018 (S.I. 10320-2019), quien tiene como demandado a la SBN y como demandante a Juan Núñez Lombardi y a la Municipalidad del Distrito de Ate, con materia legal Impugnación de Res, señalando, entre otros, que: "(...) la Demandante presenta mediante escrito el Recurso de Apelación contra la Resolución 9, sentencia que declara infundada la demanda, esta se encuentra concedida y corre traslado a la demanda". Asimismo, de revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido encontrándose en estado: etapa impugnatoria.

² **Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas** "(...) 27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad."

Sobre el procedimiento de venta directa

- 2.7. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante "la Directiva").
- 2.8. Asimismo, el numeral 6.3) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección - Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva".
- 2.9. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales³, así como lo establecido en el "TUO de la LPAG", en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

De los argumentos de "la Administrada"

- 2.10. Que, en atención al recurso de apelación presentado por "la Administrada", corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la "Resolución impugnada", tal y como se precisó en el segundo considerando del presente informe.
- 2.11. Primero se tiene que la SDDI en base a la solicitud presentada por el administrado realiza el correspondiente análisis en el siguiente orden, primero evalúa la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad⁴, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico. (subrayado por nosotros)
- 2.12. Por lo que la Subdirección emitió el Informe Preliminar 0775-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio del 2023 (fojas 28) donde concluye que el predio es de propiedad del Estado, el cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, es decir un bien de dominio público, el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible.
- 2.13. Que, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3⁵ de "el Reglamento", en concordancia con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, los bienes

³ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante "TUO de la SBN"); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

⁴ **Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio 191.1** Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos".

⁵ **"3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:
(...).

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

de dominio público son aquellos bienes destinados al uso público; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; otros bienes destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición;

- 2.14. No obstante, lo indicado por "el Administrado", debe tomarse en consideración que la "resolución impugnada" declaró improcedente la solicitud de compraventa directa de "el predio" debido a que no se puede disponer vía venta directa de un bien de dominio público, por lo que, se advierte que el análisis no pasó de la etapa de libre disponibilidad para posteriormente analizar los documentos presentados por la recurrente, por lo que dichos medios probatorios no enervan la condición jurídica de dominio público de "el predio", siendo irrelevante para efectos de obtener el derecho de propiedad sobre el mismo, que los documentos pudieran demostrar posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, porque "el predio" es inalienable, imprescriptible e inembargable conforme a la normativa vigente acotada.

III. **CONCLUSIÓN:**

- 3.1 Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN**, representada por su presidente Miguel Ernesto Laos Elias, contra la Resolución 0707- 2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2023, conforme a los argumentos expuestos, dando por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Especialista Legal

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director de Gestión del Patrimonio Estatal