

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N.º0071-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 01 de setiembre de 2023

**VISTO:**

El Expediente 233-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez (en adelante “la Administrada”), contra la Resolución 0571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023, que declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 2 168,50 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana 64 A, Lote 1, Pueblo Joven Arriba Perú, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales, en la Partida P02139898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este, registrado con CUS 40640 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia

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

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

Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, el literal i) del artículo 42 del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum 02885-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 233-2021/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 14 de julio de 2023 (S.I. 18389-2023, folio 251) por "la Administrada" y la Resolución 0571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (en adelante "la Resolución impugnada", folio 242), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

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

5. Que, mediante escrito presentado el 14 de julio de 2023 (S.I. 18389-2023, folio 251), "la Administrada" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada", solicitando se deje sin efecto la misma y en consecuencia se prosiga con la adjudicación de la venta directa de "el predio" el cual vienen ocupando desde hace más de 24 años, como anexo presenta la Constitución de Asociación denominada "Asociación de Comerciantes 20 de Junio" (folio 257 vuelta).

6. Que, el escrito presentado por "la Administrada" contiene fundamentos de hecho y de derecho (numeral III, fundamentos 1 al 7, y numeral IV, subnumeral 1 argumentos 1 al 4 y subnumeral 2), los cuales narran los antecedentes del recurso de apelación y cuestionan "la Resolución impugnada" emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

6.1. "La Administrada" indica que ha demostrado la posesión sobre la totalidad de "el predio". Sin embargo, "la SDDI" no ha considerado la Constancia 483-2003-UATyOC-DR/MSJL del 23 de julio de 2003, en donde señala que "la Administrada" se encuentra registrada en el Sistema de Rentas, así como, la copia certificada de la Constancia de Contribuyente 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL del 03 de junio de 2015, además de, las copias de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR, PU y comprobantes de pago), que demuestran la posesión de "la Administrada" y que fueron expedidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho antes del año 2010 (fundamento 1, numerales 1 al 3).

- 6.2. “La Administrada” señala que la Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre se creó con ex socios de “la Administrada”, quienes ocupan parte de “el predio” que viene ocupando “la Administrada” hace más de 24 años (fundamento 2, argumento 1). Asimismo, sostiene que la Asociación de Vendedores Ambulantes 9 de Marzo se constituye como persona jurídica 10 meses después de la inscripción de “la Administrada”, para formalizar su ocupación en la cuadra 20 de la avenida José Carlos Mariátegui desde el 9 de marzo de 1997, pero cuya área se encuentra fuera de “el predio”. En ese sentido, “la Administrada” considera que sí ocupa la totalidad de “el predio” (fundamento 2, argumentos 1 al 2 y fundamentos 3, 4, 5, 6 y 7).
- 6.3. “La Administrada” manifiesta que “la Resolución impugnada” no consideró lo dispuesto en la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, cuyo antecedente fue el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, por el cual “la SDDI” recomendó solicitar la adjudicación de “el predio” para luego denegarla pese al cumplimiento de los requisitos (numeral IV, argumentos 1 al 2).
7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” 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”. Ahora bien, 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 General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (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. El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 7.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: a) Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y b) respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1 del artículo 145 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” fue notificada vía courier con “la Resolución impugnada” el 07 de agosto de 2023, conforme se advierte de los cargos de recepción de

la Notificación 1770-2023/SBN-GG-UTD del 04 de julio de 2023. No obstante, “la Administrada” presentó el 14 de julio de 2023 su recurso de apelación (S.I. 18389-2023, folio 251).

8. Que, dicho lo expuesto, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2 del artículo 27<sup>3</sup> del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificada a “la Administrada” el 14 de julio de 2023, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso de apelación dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

9. Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

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

### ***Determinación de la cuestión de fondo***

¿“La Administrada” cumplió con subsanar las observaciones advertidas por “la SDDI” y de ser así, “la Resolución impugnada” sería inválida e ineficaz?

### **Descripción de los hechos**

11. Que, “la SDDI” evaluó el escrito presentado el 03 de marzo de 2021 (S.I. 05340-2021, folios 1 al 70), que contiene la solicitud de venta directa de “el predio” presentada por “la Administrada”.

12. Que, mediante Oficio 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022 (folio 130), “la SDDI” indicó a “la Administrada” los resultados contenidos en el Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71), solicitando a “la Administrada” la subsanación de cuatro observaciones advertidas. Sin embargo, sólo dos de las observaciones fueron subsanadas, lo que generó que “la SDDI” emitiera la Resolución 0987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2022 (folio 197) declarando inadmisibile la solicitud de venta directa.

13. Que, “la DGPE” emitió la Resolución 0130-2022/SBN-DGPE del 28 de octubre de 2022 (folio 226), la cual declaró fundado en parte el recurso de apelación de “la Administrada”, en el extremo que no correspondía exigirle el régimen especial de “el predio”, por cuanto estaba demostrado que éste pertenecía al Estado representado por

<sup>3</sup> 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.”

“la SBN”; no obstante, conforme a la evaluación realizada por “la SDDI” aún no se había subsanado la primera observación.

14. Que, no obstante, “la Administrada” solicitó continuar con el procedimiento al presentar el escrito del 29 de mayo de 2023 (S.I. 13653-2023, folio 236), sin agregar nueva documentación, a pesar de conocer el estado de la primera observación, lo que implicó que “la SDDI” declarara la inadmisibilidad de la solicitud mediante “la Resolución impugnada”.

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

15. Respecto al argumento del numeral 6.1).- “La Administrada” indica que ha demostrado la posesión sobre la totalidad de “el predio”. Sin embargo, “la SDDI” no ha considerado la Constancia 483-2003-UATyOC-DR/MSJL del 23 de julio de 2003, en donde señala que “la Administrada” se encuentra registrada en el Sistema de Rentas, así como, la copia certificada de la Constancia de Contribuyente 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL del 03 de julio de 2015, además de, las copias de las Declaraciones juradas del impuesto predial (HR, PU y comprobantes de pago), que demuestran la posesión de “la Administrada” y que fueron expedidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho antes del año 2010 (fundamento 1, numerales 1 al 3).

16. Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>4</sup> e inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3<sup>5</sup> de “el Reglamento”, los bienes de dominio público del Estado tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.

17. Que, el numeral 222.3, artículo 222 de “el Reglamento” y el inciso 3, numeral 5.6 de la Directiva N DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 05 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022; establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** que el predio se encuentre delimitado; **2)** que 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, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, “Ley que establece

<sup>4</sup> Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>5</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento de la Ley 20151, publicado el 10 de abril de 2021 en el diario oficial “El Peruano”.

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

**2. 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. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales”.

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 **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**18.** Que, de acuerdo a lo expuesto, mediante Oficio 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022 (folio 130), “la SDDI” indicó a “la Administrada” los resultados contenidos en el Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71) y que fueron recogidos en “la Resolución impugnada”, los cuales fueron los siguientes:

“(…)”.

- i) Corresponde al identificado como Lote 01. Mz 64 A, Pueblo Joven Arriba Perú, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunales, inscrito en Partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales y registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40640.
- ii) Recae totalmente en el ámbito de los siguientes procesos judiciales: 1. Legajo N° 119-2010 de Materia Legal: Prescripción adquisitiva, siendo el demandante la Asociación de Comerciantes 20 de junio contra la SBN y otros de estado no concluido; y 2. Legajo N° 360-2017 de Materia Legal, Mejor Derecho de Propiedad, siendo el demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros de estado no concluido.
- iii) Recae en la Zonificación: Centro de salud – H2, según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007, publicada el 07-10-2007.
- iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación se verifica que “el predio” se encuentra en un terreno de forma irregular, en zona urbana y presenta una topografía plana, ocupado totalmente por un mercado de abastos, con 210 puestos en su interior, dentro del cual se identifican tres agrupaciones de asociaciones: “Asociación de Comerciantes 28 de setiembre”, “Asociación de Comerciantes 20 de Junio” y “Asociación de Comerciantes 9 de Marzo”, cuya existencia se advierte de la Ficha Técnica N° 0083-2007/SBN-GO-JAR, de fecha de inspección 09/02/2006 y de la imagen satelital de Google Earth del 11/04/2009, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

Adicionalmente, de la revisión del CUS de “el predio”, se obtuvieron las fichas técnicas 1025-2016/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 18/04/2016) y 671-2017/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 27/03/2017) en las que se indican lo expuesto en el párrafo anterior.

En ese sentido, habiéndose determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder a la venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 82°”.

**19.** Que, en ese sentido, “la Administrada” debía demostrar que tiene la posesión sobre la totalidad de “el predio”, en atención a lo indicado en el numeral IV) del Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71). Sin embargo, al revisarse el Anexo 2-D (folio 154) del escrito del 19 de setiembre de 2022 (S.I. 24666-2022, folio 133), se advierte que si bien el señor Herminio Darío Millán Campos aparece como Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre en la Partida 11137444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao (folios 154 al 164) y la copia de la Escritura Pública del 26 de octubre de 1999 (folio 165), ello no permite evidenciar que el predio que ocupa la “Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre” sea diferente a “el predio” que ocupa “la Administrada”, sobre todo cuando ambas personas jurídicas son distintas y que comparten un espacio, de acuerdo a lo señalado por “la SDDI” y “la Administrada”.

**20.** Que, además “la Administrada” señala que sustenta su derecho en la Constancia 483-2003-UATyOC-DR/MSJL del 23 de julio de 2003 (folio 19), en Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR, PU y comprobantes de pago), que según “la Administrada” sustentan su posesión y fueron expedidos antes del año 2010 (folios 23 al 66, en especial desde el folio 23 al 32, siendo los demás posteriores al 25 de noviembre de 2010), así como la Constancia de Contribuyente 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL del 03 de junio de 2015 (folio 20).

**21.** Que, en la Constancia 483-2003-UATyOC-DR/MSJL del 23 de julio de 2003 (folio 19), la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho indicó que “la Administrada” está registrada como propietaria de “el predio” en el Sistema de Rentas con RUM 0010506 a partir del año 1997, pero no indicó el área. No obstante, el propietario es el Estado representado por “la SBN”, de acuerdo a la Partida P02139898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este, información corroborada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a través del Oficio D006740-2022-COFOPRI-OZLC presentado el 10 de enero de 2023 (S.I. 00573-2023, folio 235), por el cual la Oficina Zonal Lima Callao de dicha entidad indicó que “el predio” tiene como uso servicios comunales.

**22.** Que, por su parte, la Constancia de Contribuyente 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL del 03 de junio de 2015 (folio 20) menciona que “la Administrada” tiene registro de contribuyente 010506 y código de predio 009272 desde el 31 de diciembre de 1996 a dicha fecha.

**23.** Que, así también las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial que adjunta del período 2004 al 2010 (folios 23 al 32) indican que tiene la posesión directa de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010.

**24.** Que, sin embargo, los documentos señalados no desvirtúan la naturaleza de bien de dominio público que tiene “el predio” (equipamiento urbano destinado a servicios comunales), lo cual implica la imposibilidad de que sea objeto de un acto de disposición, no siendo relevante el tiempo transcurrido desde el inicio de la posesión, conforme a lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, lo que fue advertido en el Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71).

**25.** Que, en ese sentido, no se demuestra que “el predio” sea ocupado en su totalidad o en su mayor parte por “la Administrada” y además tiene la naturaleza de un bien de dominio público, lo que impide su disposición, debiendo desestimarse el primer argumento.

**26.** Respecto al argumento del numeral 6.2).- “La Administrada” señala que la Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre se creó con exsocios de “la Administrada”, quienes ocupan parte de “el predio” que viene ocupando “la Administrada” hace más de 24 años (fundamento 2, argumento 1). Asimismo, sostiene que la Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo se constituye como persona jurídica 10 meses después de la inscripción de “la Administrada” para formalizar su ocupación en la cuadra 20 de la avenida José Carlos Mariátegui, la cual ocupa desde el 9 de marzo de 1997, pero cuya área se encuentra fuera de “el predio”. En ese sentido, “la Administrada” considera que sí ocupa la totalidad de “el predio” (fundamento 2, argumentos 1 al 2 y fundamentos 3, 4, 5, 6 y 7).

**27.** Que, según lo dispuesto en el numeral 222.3, artículo 222 de “el Reglamento” y el inciso 3, numeral 5.6 de “la Directiva”, el solicitante debe demostrar, entre otros, que ejerce la posesión sobre “el predio”, el cual debe encontrarse destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, antes del 25 de noviembre de 2010.

**28.** Que, al revisarse el Expediente 233-2021/SBNSDDI, se advierte que “la Administrada” no ejerce la posesión sobre la totalidad de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 conforme a lo señalado en el Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71), el cual se encuentra sustentado en la Ficha Técnica 0083-2007/SBN-GO-JAR, de fecha de inspección 09 de febrero de 2006 y de la imagen satelital de Google Earth del 11 de abril de 2009, así como las Fichas Técnicas 1025-2016/SBN-DGPE-SDS con inspección el 18 de abril de 2016 y 671-2017/SBN-DGPE-SDS con inspección el 27 de marzo de 2017, en donde se identificaron tres agrupaciones de asociaciones: Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre, Asociación de Comerciantes 20 de Junio y Asociación de Comerciantes 9 de Marzo.

**29.** Que, además debe señalarse que la Escritura de Constitución de la Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú se realizó para formalizar su funcionamiento y se menciona que *“en la indicada cuadra, la misma que viene funcionando de manera informal desde su fundación el 9 de marzo de 1997”* (folio 184), pero no se alude a predio alguno, salvo en lo relacionado a su domicilio legal, aludido en el artículo tercero de dicha escritura: *“El domicilio real (sic) de la Asociación está ubicado en la cuadra veinte de José Carlos Mariátegui Arriba Perú, del distrito de San Juan de Lurigancho, pudiendo sin embargo su consejo directivo señalar posteriormente una sede social donde funciona su domicilio legal”*. Debe tenerse presente que el domicilio legal podría o no coincidir con el terreno que ocupa dicha Asociación.

**30.** Que, de la información obrante en el CUS 40640 del SINABIP se advierte que la Ficha Técnica 083-2007/SBN-GO-JAR del 15 de febrero de 2007, Ficha Técnica 1025-2016/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2016 y la Ficha Técnica 0671-2017/SBN-

DGPE-SDS del 29 de marzo de 2017, contienen información obtenida en las inspecciones realizadas a “el predio”, en donde se determinó que éste se encuentra ocupado por tres Asociaciones denominadas Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú, Asociación 28 de Setiembre y “la Administrada”.

**31.** Que, en relación a la Constitución de Asociación denominada “Asociación de Comerciantes 20 de Junio” (folio 257 vuelta) presentada por “la Administrada”, se advierte en el artículo 3 que se fijó como domicilio legal la ciudad de Lima, pudiendo establecer otras filiales en la República. Es decir, no acredita la posesión sobre la totalidad de “el predio”.

**32.** Que, asimismo, debe indicarse que mediante Oficio 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022 (folio 130), “la SDDI” solicitó a “la Administrada” la subsanación de cuatro observaciones advertidas: **1)** aclarar y sustentar con documentación, la ocupación del área; **2)** presentación del plano visado por la municipalidad respectiva, que acredite el área ocupada por los asociados y el acta de la asamblea general; **3)** presentar documento emitido por entidad competente respecto a la existencia de un régimen especial de compraventa; y **4)** presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. Sin embargo, sólo las observaciones previstas en los numerales 2) y 4) fueron subsanadas, lo que generó que “la SDDI” emitiera la Resolución 0987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2022 (folio 197).

**33.** Que, al haberse apelado dicha Resolución, “la DGPE” emitió la Resolución 0130-2022/SBN-DGPE del 28 de octubre de 2022 (folio 226), la cual declaró fundado en parte el recurso de apelación de “la Administrada”, en el extremo que no correspondía exigirle información acerca del régimen especial de “el predio”, por cuanto estaba demostrado que éste pertenecía al Estado representado por “la SBN”; no obstante, conforme a la evaluación realizada por “la SDDI” aún no se había subsanado la observación contenida en el numeral 1).

**34.** Que, no obstante, “la Administrada” insistió en la prosecución del procedimiento de venta directa de “el predio” al presentar el escrito del 29 de mayo de 2023 (S.I. 13653-2023, folio 236), sin agregar nueva documentación, a pesar de conocer el estado de observación contenida en el numeral 1), lo que implicó que “la SDDI” declarara la inadmisibilidad de la solicitud mediante “la Resolución impugnada”.

**35.** Que, en ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de “la Administrada”, por no ejercer la posesión en forma exclusiva de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a las inspecciones efectuadas en “el predio” y no haberse presentado nueva documentación que permita otra evaluación de “la SDDI”.

**36.** Respecto al argumento del numeral 6.3). - “La Administrada” manifiesta que “la Resolución impugnada” no consideró lo dispuesto en la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, cuyo antecedente fue el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, por el cual “la SDDI” recomendó solicitar la adjudicación de “el predio” para luego denegarla pese al cumplimiento de los requisitos (numeral IV, argumentos 1 al 2).

**37.** Que, conforme a lo establecido en el primer párrafo del numeral 6.3 del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, *“no son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto”*.

**38.** Que, dentro de ese aspecto, debe mencionarse que la viabilidad para la compraventa de predios que aún se encuentran bajo el dominio público, se determina con la calificación formal y sustantiva de la solicitud, conforme a lo dispuesto en el numeral 92.1 del artículo 92 de “el Reglamento”, en donde se dispone que *“de forma excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable”*.

**39.** Que, de acuerdo al numeral 6.4 de “la Directiva”, *“la SDDI” evalúa la solicitud presentada y de corresponder solicita la aclaración, ampliación o reformulación del predio o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Asimismo, “la SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado (a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento”*.

**40.** Que, conforme al numeral 6.7.1 de “la Directiva”, *“luego de la calificación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la SDDI o la que haga sus veces procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable”*.

**41.** Que, de lo expuesto, se advierte que “la Administrada” pretende demostrar la existencia de una contradicción entre la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 (folio 88) que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “la Administrada”, el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 67) y “la Resolución impugnada”, debido a que los dos (2) primeros documentos habrían recomendado a “la Administrada” que solicitara la adjudicación de “el predio”; sin embargo, “la Resolución impugnada” declaró la inadmisibilidad de la solicitud, lo cual implicaría la existencia de una indebida motivación en ésta.

**42.** Que, no obstante, debe considerarse que tanto el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 67) y la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 (folio 88), indicaron que “el predio” constituía un bien de dominio público, por lo cual no procedía su disposición, mientras no se efectuara la correspondiente desafectación, la cual se efectuaría una vez obtenida la conformidad para la venta de “el predio” por parte del titular de la Entidad, siempre que se determinara la viabilidad de una eventual venta directa de “el predio”, y para ello, resultaba necesario que “la Administrada” demostrara la posesión sobre la totalidad de “el predio” solicitado.

**43.** Que, además, la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 (folio 88), fue dejada sin efecto en parte por la Resolución 0093-2021/SBN-DGPE del 11 de agosto de 2021 (folio 116) emitida por “la DGPE”, la cual se pronunció sobre este argumento en el numeral 31, indicando que “el predio” era de dominio público y que “la SDDI” no había emitido un pronunciamiento definitivo en el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 67), no habiéndose advertido una causal de nulidad. Por tanto, “la DGPE” evaluó y se pronunció en su oportunidad, siendo innecesario realizar nueva evaluación y declaración sobre este argumento.

**44.** Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra “la Resolución impugnada”; de acuerdo a los fundamentos expresados, dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la Administrada”, de estimarlo conveniente, presente otros documentos que sustenten su derecho en un nuevo procedimiento.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 09 de enero de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO**, el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez, contra la Resolución 00571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023; sin perjuicio que, la Administrada pueda iniciar un nuevo procedimiento, conforme a los fundamentos expuestos y dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR** la Resolución 0571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023.

**ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 4°.- 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.**

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

## **INFORME N° 00380-2023/SBN-DGPE**

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

DE : **GISELLA SARELLA BARRIENTOS REZZA**  
Especialista en Bienes Estatales II

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por la ASOCIACIÓN DE  
COMERCIANTES 20 DE JUNIO

REFERENCIA : a) Memorándum 02885-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 18389-2023  
c) Expediente 233-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 01 de setiembre de 2023.

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 14 de julio de 2023 (S.I. 18389-2023), por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO** (en adelante "la Administrada"); contra la Resolución 0571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023, que declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 2 168,50 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana 64 A, Lote 1, Pueblo Joven Arriba Perú, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales, en la Partida P02139898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este, registrado con CUS 40640 (en adelante "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 02885-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 233-2021/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 14 de julio de 2023 (S.I. 18389-2023, folio 251) por "la Administrada" y la Resolución 0571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (en adelante "la Resolución impugnada", folio 242), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

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

- 2.1. Mediante escrito presentado el 14 de julio de 2023 (S.I. 18389-2023, folio 251), "la Administrada" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada", solicitando se deje sin efecto la misma y en consecuencia se prosiga con la adjudicación de la venta directa de "el predio" el cual vienen ocupando desde hace más de 24 años, como anexo presenta la Constitución de Asociación denominada "Asociación de Comerciantes 20 de Junio" (folio 257 vuelta).
- 2.2. El escrito presentado por "la Administrada" contiene fundamentos de hecho y de derecho (numeral III, fundamentos 1 al 7, y numeral IV, subnumeral 1 argumentos 1 al 4 y subnumeral 2), los cuales narran los antecedentes del recurso de apelación y cuestionan "la Resolución impugnada" emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:
  - 2.2.1. "La Administrada" indica que ha demostrado la posesión sobre la totalidad

de “el predio”. Sin embargo, “la SDDI” no ha considerado la Constancia 483-2003-UATyOC-DR/MSJL del 23 de julio de 2003, en donde señala que “la Administrada” se encuentra registrada en el Sistema de Rentas, así como, la copia certificada de la Constancia de Contribuyente 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL del 03 de junio de 2015, además de, las copias de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR, PU y comprobantes de pago), que demuestran la posesión de “la Administrada” y que fueron expedidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho antes del año 2010 (fundamento 1, numerales 1 al 3).

2.2.2. “La Administrada” señala que la Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre se creó con ex socios de “la Administrada”, quienes ocupan parte de “el predio” que viene ocupando “la Administrada” hace más de 24 años (fundamento 2, argumento 1). Asimismo, sostiene que la Asociación de Vendedores Ambulantes 9 de Marzo se constituye como persona jurídica 10 meses después de la inscripción de “la Administrada”, para formalizar su ocupación en la cuadra 20 de la avenida José Carlos Mariátegui desde el 9 de marzo de 1997, pero cuya área se encuentra fuera de “el predio”. En ese sentido, “la Administrada” considera que sí ocupa la totalidad de “el predio” (fundamento 2, argumentos 1 al 2 y fundamentos 3, 4, 5, 6 y 7).

2.2.3. “La Administrada” manifiesta que “la Resolución impugnada” no consideró lo dispuesto en la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, cuyo antecedente fue el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, por el cual “la SDDI” recomendó solicitar la adjudicación de “el predio” para luego denegarla pese al cumplimiento de los requisitos (numeral IV, argumentos 1 al 2).

2.3. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” 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”. Ahora bien, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.3.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

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

2.3.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: a) Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y b) respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el

numeral 145.1 del artículo 145 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” fue notificada vía courier con “la Resolución impugnada” el 07 de agosto de 2023, conforme se advierte de los cargos de recepción de la Notificación 1770-2023/SBN-GG-UTD del 04 de julio de 2023. No obstante, “la Administrada” presentó el 14 de julio de 2023 su recurso de apelación (S.I. 18389-2023, folio 251).

- 2.4. Dicho lo expuesto, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2 del artículo 27<sup>1</sup> del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificada a “la Administrada” el 14 de julio de 2023, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso de apelación dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.
- 2.5. Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.6. Asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “la Resolución impugnada”; conforme se detalla a continuación:

#### ***Determinación de la cuestión de fondo***

¿ “La Administrada” cumplió con subsanar las observaciones advertidas por “la SDDI” y de ser así, “la Resolución impugnada” sería inválida e ineficaz?

#### **Descripción de los hechos**

- 2.7. “La SDDI” evaluó el escrito presentado el 03 de marzo de 2021 (S.I. 05340-2021, folios 1 al 70), que contiene la solicitud de venta directa de “el predio” presentada por “la Administrada”.
- 2.8. Mediante Oficio 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022 (folio 130), “la SDDI” indicó a “la Administrada” los resultados contenidos en el Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71), solicitando a “la Administrada” la subsanación de cuatro observaciones advertidas. Sin embargo, sólo dos de las observaciones fueron subsanadas, lo que generó que “la SDDI” emitiera la Resolución 0987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2022 (folio 197) declarando inadmisibles las solicitudes de venta directa.
- 2.9. “La DGPE” emitió la Resolución 0130-2022/SBN-DGPE del 28 de octubre de 2022 (folio 226), la cual declaró fundado en parte el recurso de apelación de “la Administrada”, en el extremo que no correspondía exigirle el régimen especial de “el predio”, por cuanto estaba demostrado que éste pertenecía al Estado representado por “la SBN”; no obstante, conforme a la evaluación realizada por “la SDDI” aún no se había subsanado la primera observación.
- 2.10. No obstante, “la Administrada” solicitó continuar con el procedimiento al presentar el escrito del 29 de mayo de 2023 (S.I. 13653-2023, folio 236), sin agregar nueva documentación, a pesar de conocer el estado de la primera observación, lo que

<sup>1</sup> 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.”

implicó que “la SDDI” declarara la inadmisibilidad de la solicitud mediante “la Resolución impugnada”.

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

- 2.11. Respecto al argumento del numeral 2.2.1.- “La Administrada” indica que ha demostrado la posesión sobre la totalidad de “el predio”. Sin embargo, “la SDDI” no ha considerado la Constancia 483-2003-UATyOC-DR/MSJL del 23 de julio de 2003, en donde señala que “la Administrada” se encuentra registrada en el Sistema de Rentas, así como, la copia certificada de la Constancia de Contribuyente 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL del 03 de julio de 2015, además de, las copias de las Declaraciones juradas del impuesto predial (HR, PU y comprobantes de pago), que demuestran la posesión de “la Administrada” y que fueron expedidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho antes del año 2010 (fundamento 1, numerales 1 al 3).
- 2.12. Conforme a lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> e inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3<sup>3</sup> de “el Reglamento”, los bienes de dominio público del Estado tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- 2.13. El numeral 222.3, artículo 222 de “el Reglamento” y el inciso 3, numeral 5.6 de la Directiva N DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 05 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022; establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** que el predio se encuentre delimitado; **2)** que 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, fecha de entrada en vigencia de la Ley 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 **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.14. De acuerdo a lo expuesto, mediante Oficio 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022 (folio 130), “la SDDI” indicó a “la Administrada” los resultados contenidos en el Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71) y que fueron recogidos en “la Resolución impugnada”, los cuales fueron los siguientes:

“(…)”.

- i) Corresponde al identificado como Lote 01. Mz 64 A, Pueblo Joven Arriba Perú, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunales, inscrito en Partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, inscrito

<sup>2</sup> Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>3</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento de la Ley 20151, publicado el 10 de abril de 2021 en el diario oficial “El Peruano”.

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

(…)

**2. 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. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales”.

- a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales y registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40640.
- ii) Recae totalmente en el ámbito de los siguientes procesos judiciales: 1. Legajo N° 119-2010 de Materia Legal: Prescripción adquisitiva, siendo el demandante la Asociación de Comerciantes 20 de junio contra la SBN y otros de estado no concluido; y 2. Legajo N° 360-2017 de Materia Legal, Mejor Derecho de Propiedad, siendo el demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros de estado no concluido.
  - iii) Recae en la Zonificación: Centro de salud – H2, según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007, publicada el 07-10-2007.
  - iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación se verifica que “el predio” se encuentra en un terreno de forma irregular, en zona urbana y presenta una topografía plana, ocupado totalmente por un mercado de abastos, con 210 puestos en su interior, dentro del cual se identifican tres agrupaciones de asociaciones: “Asociación de Comerciantes 28 de setiembre”, “Asociación de Comerciantes 20 de Junio” y “Asociación de Comerciantes 9 de Marzo”, cuya existencia se advierte de la Ficha Técnica N° 0083-2007/SBN-GO-JAR, de fecha de inspección 09/02/2006 y de la imagen satelital de Google Earth del 11/04/2009, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

Adicionalmente, de la revisión del CUS de “el predio”, se obtuvieron las fichas técnicas 1025-2016/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 18/04/2016) y 671-2017/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 27/03/2017) en las que se indican lo expuesto en el párrafo anterior.

En ese sentido, habiéndose determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder a la venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 82°.

- 2.15. En ese sentido, “la Administrada” debía demostrar que tiene la posesión sobre la totalidad de “el predio”, en atención a lo indicado en el numeral IV) del Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71). Sin embargo, al revisarse el Anexo 2-D (folio 154) del escrito del 19 de setiembre de 2022 (S.I. 24666-2022, folio 133), se advierte que si bien el señor Herminio Darío Millán Campos aparece como Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre en la Partida 11137444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao (folios 154 al 164) y la copia de la Escritura Pública del 26 de octubre de 1999 (folio 165), ello no permite evidenciar que el predio que ocupa la “Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre” sea diferente a “el predio” que ocupa “la Administrada”, sobre todo cuando ambas personas jurídicas son distintas y que comparten un espacio, de acuerdo a lo señalado por “la SDDI” y “la Administrada”.
- 2.16. Además “la Administrada” señala que sustenta su derecho en la Constancia 483-2003-UATyOC-DR/MSJL del 23 de julio de 2003 (folio 19), en Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR, PU y comprobantes de pago), que según “la Administrada” sustentan su posesión y fueron expedidos antes del año 2010 (folios 23 al 66, en especial desde el folio 23 al 32, siendo los demás posteriores al 25 de noviembre de 2010), así como la Constancia de Contribuyente 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL del 03 de junio de 2015 (folio 20).

- 2.17. En la Constancia 483-2003-UATyOC-DR/MSJL del 23 de julio de 2003 (folio 19), la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho indicó que “la Administrada” está registrada como propietaria de “el predio” en el Sistema de Rentas con RUM 0010506 a partir del año 1997, pero no indicó el área. No obstante, el propietario es el Estado representado por “la SBN”, de acuerdo a la Partida P02139898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este, información corroborada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a través del Oficio D006740-2022-COFOPRI-OZLC presentado el 10 de enero de 2023 (S.I. 00573-2023, folio 235), por el cual la Oficina Zonal Lima Callao de dicha entidad indicó que “el predio” tiene como uso servicios comunales.
- 2.18. Por su parte, la Constancia de Contribuyente 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL del 03 de junio de 2015 (folio 20) menciona que “la Administrada” tiene registro de contribuyente 010506 y código de predio 009272 desde el 31 de diciembre de 1996 a dicha fecha.
- 2.19. Así también las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial que adjunta del período 2004 al 2010 (folios 23 al 32) indican que tiene la posesión directa de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.20. Sin embargo, los documentos señalados no desvirtúan la naturaleza de bien de dominio público que tiene “el predio” (equipamiento urbano destinado a servicios comunales), lo cual implica la imposibilidad de que sea objeto de un acto de disposición, no siendo relevante el tiempo transcurrido desde el inicio de la posesión, conforme a lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, lo que fue advertido en el Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71).
- 2.21. En ese sentido, no se demuestra que “el predio” sea ocupado en su totalidad o en su mayor parte por “la Administrada” y además tiene la naturaleza de un bien de dominio público, lo que impide su disposición, debiendo desestimarse el primer argumento.
- 2.22. Respecto al argumento del numeral 2.2.2.- “La Administrada” señala que la Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre se creó con exsocios de “la Administrada”, quienes ocupan parte de “el predio” que viene ocupando “la Administrada” hace más de 24 años (fundamento 2, argumento 1). Asimismo, sostiene que la Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo se constituye como persona jurídica 10 meses después de la inscripción de “la Administrada” para formalizar su ocupación en la cuadra 20 de la avenida José Carlos Mariátegui, la cual ocupa desde el 9 de marzo de 1997, pero cuya área se encuentra fuera de “el predio”. En ese sentido, “la Administrada” considera que sí ocupa la totalidad de “el predio” (fundamento 2, argumentos 1 al 2 y fundamentos 3, 4, 5, 6 y 7).
- 2.23. Según lo dispuesto en el numeral 222.3, artículo 222 de “el Reglamento” y el inciso 3, numeral 5.6 de “la Directiva”, el solicitante debe demostrar, entre otros, que ejerce la posesión sobre “el predio”, el cual debe encontrarse destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.24. Al revisarse el Expediente 233-2021/SBNSDDI, se advierte que “la Administrada” no ejerce la posesión sobre la totalidad de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 conforme a lo señalado en el Informe Preliminar 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71), el cual se encuentra sustentado en la Ficha Técnica 0083-2007/SBN-GO-JAR, de fecha de inspección 09 de febrero de 2006 y de la imagen satelital de Google Earth del 11 de abril de 2009, así como las Fichas Técnicas 1025-2016/SBN-DGPE-SDS con inspección el 18 de abril de 2016

y 671-2017/SBN-DGPE-SDS con inspección el 27 de marzo de 2017, en donde se identificaron tres agrupaciones de asociaciones: Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre, Asociación de Comerciantes 20 de Junio y Asociación de Comerciantes 9 de Marzo.

- 2.25. Además debe señalarse que la Escritura de Constitución de la Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú se realizó para formalizar su funcionamiento y se menciona que *“en la indicada cuadra, la misma que viene funcionando de manera informal desde su fundación el 9 de marzo de 1997”* (folio 184), pero no se alude a predio alguno, salvo en lo relacionado a su domicilio legal, aludido en el artículo tercero de dicha escritura: *“El domicilio real (sic) de la Asociación está ubicado en la cuadra veinte de José Carlos Mariátegui Arriba Perú, del distrito de San Juan de Lurigancho, pudiendo sin embargo su consejo directivo señalar posteriormente una sede social donde funciona su domicilio legal”*. Debe tenerse presente que el domicilio legal podría o no coincidir con el terreno que ocupa dicha Asociación.
- 2.26. De la información obrante en el CUS 40640 del SINABIP se advierte que la Ficha Técnica 083-2007/SBN-GO-JAR del 15 de febrero de 2007, Ficha Técnica 1025-2016/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2016 y la Ficha Técnica 0671-2017/SBN-DGPE-SDS del 29 de marzo de 2017, contienen información obtenida en las inspecciones realizadas a “el predio”, en donde se determinó que éste se encuentra ocupado por tres Asociaciones denominadas Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú, Asociación 28 de Setiembre y “la Administrada”.
- 2.27. En relación a la Constitución de Asociación denominada “Asociación de Comerciantes 20 de Junio” (folio 257 vuelta) presentada por “la Administrada”, se advierte en el artículo 3 que se fijó como domicilio legal la ciudad de Lima, pudiendo establecer otras filiales en la República. Es decir, no acredita la posesión sobre la totalidad de “el predio”.
- 2.28. Asimismo, debe indicarse que mediante Oficio 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022 (folio 130), “la SDDI” solicitó a “la Administrada” la subsanación de cuatro observaciones advertidas: **1)** aclarar y sustentar con documentación, la ocupación del área; **2)** presentación del plano visado por la municipalidad respectiva, que acredite el área ocupada por los asociados y el acta de la asamblea general; **3)** presentar documento emitido por entidad competente respecto a la existencia de un régimen especial de compraventa; y **4)** presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. Sin embargo, sólo las observaciones previstas en los numerales 2) y 4) fueron subsanadas, lo que generó que “la SDDI” emitiera la Resolución 0987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2022 (folio 197).
- 2.29. Al haberse apelado dicha Resolución, “la DGPE” emitió la Resolución 0130-2022/SBN-DGPE del 28 de octubre de 2022 (folio 226), la cual declaró fundado en parte el recurso de apelación de “la Administrada”, en el extremo que no correspondía exigirle información acerca del régimen especial de “el predio”, por cuanto estaba demostrado que éste pertenecía al Estado representado por “la SBN”; no obstante, conforme a la evaluación realizada por “la SDDI” aún no se había subsanado la observación contenida en el numeral 1).
- 2.30. No obstante, “la Administrada” insistió en la prosecución del procedimiento de venta directa de “el predio” al presentar el escrito del 29 de mayo de 2023 (S.I. 13653-2023, folio 236), sin agregar nueva documentación, a pesar de conocer el estado de observación contenida en el numeral 1), lo que implicó que “la SDDI” declarara la inadmisibilidad de la solicitud mediante “la Resolución impugnada”.

- 2.31. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de “la Administrada”, por no ejercer la posesión en forma exclusiva de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a las inspecciones efectuadas en “el predio” y no haberse presentado nueva documentación que permita otra evaluación de “la SDDI”.
- 2.32. Respecto al argumento del numeral 2.2.3.- “La Administrada” manifiesta que “la Resolución impugnada” no consideró lo dispuesto en la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, cuyo antecedente fue el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, por el cual “la SDDI” recomendó solicitar la adjudicación de “el predio” para luego denegarla pese al cumplimiento de los requisitos (numeral IV, argumentos 1 al 2).
- 2.33. Conforme a lo establecido en el primer párrafo del numeral 6.3 del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, *“no son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto”*.
- 2.34. Dentro de ese aspecto, debe mencionarse que la viabilidad para la compraventa de predios que aún se encuentran bajo el dominio público, se determina con la calificación formal y sustantiva de la solicitud, conforme a lo dispuesto en el numeral 92.1 del artículo 92 de “el Reglamento”, en donde se dispone que *“de forma excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable”*.
- 2.35. De acuerdo al numeral 6.4 de “la Directiva”, *“la SDDI” evalúa la solicitud presentada y de corresponder solicita la aclaración, ampliación o reformulación del predio o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Asimismo, “la SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado (a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento”*.
- 2.36. Conforme al numeral 6.7.1 de “la Directiva”, *“luego de la calificación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la SDDI o la que haga sus veces procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable”*.
- 2.37. De lo expuesto, se advierte que “la Administrada” pretende demostrar la existencia de una contradicción entre la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 (folio 88) que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “la Administrada”, el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 67) y “la Resolución impugnada”, debido a que los dos (2) primeros documentos habrían recomendado a “la Administrada” que solicitara la adjudicación de “el predio”; sin embargo, “la Resolución impugnada” declaró la inadmisibilidad de la solicitud, lo cual implicaría la existencia de una indebida motivación en ésta.
- 2.38. No obstante, debe considerarse que tanto el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 67) y la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 (folio 88), indicaron que “el predio” constituía un bien de dominio público, por lo cual no procedía su disposición, mientras no se efectuara la

correspondiente desafectación, la cual se efectuaría una vez obtenida la conformidad para la venta de “el predio” por parte del titular de la Entidad, siempre que se determinara la viabilidad de una eventual venta directa de “el predio”, y para ello, resultaba necesario que “la Administrada” demostrara la posesión sobre la totalidad de “el predio” solicitado.

- 2.39. Además, la Resolución 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 (folio 88), fue dejada sin efecto en parte por la Resolución 0093-2021/SBN-DGPE del 11 de agosto de 2021 (folio 116) emitida por “la DGPE”, la cual se pronunció sobre este argumento en el numeral 31, indicando que “el predio” era de dominio público y que “la SDDI” no había emitido un pronunciamiento definitivo en el Oficio 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (folio 67), no habiéndose advertido una causal de nulidad. Por tanto, “la DGPE” evaluó y se pronunció en su oportunidad, siendo innecesario realizar nueva evaluación y declaración sobre este argumento.
- 2.40. Bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra “la Resolución impugnada”; de acuerdo a los fundamentos expresados, dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la Administrada”, de estimarlo conveniente, presente otros documentos que sustenten su derecho en un nuevo procedimiento.

### **III. CONCLUSION:**

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez, contra la Resolución 0571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023; sin perjuicio que, la Administrada pueda iniciar un nuevo procedimiento, conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

### **IV. RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).
- 4.3. **CONFIRMAR** la Resolución 0571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023.

Atentamente,

### **Especialista en Bienes Estatales II**

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

### **Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

P.O.I. 15.1.2