

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0004-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 16 de enero de 2024

VISTO:

El expediente 776-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra la Resolución 01092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, con el cual se aprobó la **COMPRAVENTA DIRECTA** a favor de Janina Esther Chavarry Espinoza, respecto del predio ubicado en el Sector 2, Grupo 15, Manzana M, Lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03218384 del Registro Predial Urbano de la Oficina de Lima y signado con el CUS 32628 (en adelante el “predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante el “Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y

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

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

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 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia 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 competencia de la SBN;

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 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 004621-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2023 (folio 627), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador (en adelante “el recurrente”); asimismo, remitió el Expediente 776-2022/SBNSDDI (IV Tomos – 627 folios), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante los escritos del 29 de noviembre de 2023 (S.I. 32984-2023 [folio 602]) y del 30 de noviembre de 2023 (S.I. 33060-2023 [folio 619] y S.I. 33082-2023 [folio 622]), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023 (en adelante la “resolución impugnada”) (folio 576), y solicita se declare nula, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1 Janina Esther Chavarry Espinoza no ha demostrado vivir en “el predio” y los documentos que ha presentado ante la SBN son falsos, precisando que solo se entregó “el predio” a su padre para que lo cuidara; asimismo, refiere que no se puede vender terrenos de la comunidad a través de la compraventa directa, salvo bajo la modalidad de subasta pública, por lo cual, considera la adjudicación es nula.

5.2 La SBN debe esperar el resultado del proceso judicial de desalojo incoado contra Janina Esther Chavarry Espinoza (Expediente Judicial 00360-2019-0-3004-JRC-CI-01), antes de adjudicarle “el predio”; por lo cual, considera que la “resolución impugnada” ha vulnerado – entre otros - los principios de legalidad y debido procedimiento, refiriendo que le asiste la legitimidad para obrar activa en tutela de un interés difuso.

6. Que, finalmente, adjuntó a su escrito de apelación, copia de los siguientes documentos: Oficio 0509-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 15 de mayo de 2023 (S.I. 12133-2023), y Oficio 0521-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 19 de mayo de 2023 (S.I. 12659-2023);

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el recurrente” 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 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.

7.2 Asimismo, el artículo 220³ 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.

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.

³ **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.

Respecto a la legitimidad para interponer el recurso de apelación

8. Que, el artículo 61 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴ (en adelante “TUO de la LPAG”) define al administrado como persona natural, jurídica o entidad pública que, cualquiera sea su calificación o situación procedimental, participa en el procedimiento administrativo. Cuando una entidad interviene en un procedimiento como administrado, se somete a las normas que lo disciplinan en igualdad de facultades y deberes que los demás administrados;

9. Que, se consideran administrados, respecto de algún procedimiento administrativo concreto, tal como dispone el artículo 62 del “TUO de la LPAG”: “(...) 1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos. 2. Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse. (...)”;

10. Que, de ello se desprende que las personas pueden participar del procedimiento administrativo de manera activa o pasiva: esto es, si la participación se dio en modo activo, a través de la solicitud de iniciar un procedimiento administrativo, o en modo pasivo que, a pesar de no promover el procedimiento, puede resultar afectado por el mismo;

11. Que, el numeral 71.1) del artículo 71 del “TUO de la LPAG” menciona que si en el procedimiento administrativo se advierte la presencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y actuaciones les deben ser comunicados en el domicilio que resulte conocido sin interrumpir el procedimiento;

12. Que, como se advierte, para participar como administrado, ya sea de forma activa o pasiva, las personas deben ser titulares de derechos o intereses legítimos; y por ello tiene la facultad de contradecir todos los actos que consideran estarían vulnerando sus derechos. Ahora bien, el numeral 120.2) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, expresa textualmente: “Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral”. Por consiguiente, la titularidad de un interés legítimo, corresponde a quien el acto administrativo dictado le reporte un beneficio o le origine un perjuicio. Asimismo, requiere que el interés para ser legítimo, la concurrencia de tres elementos: a) ser un interés personal; b) ser un interés actual y; c) ser un interés probado⁵;

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

⁵ **Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa**

120.1 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.

13. Que, con relación al **interés personal**; debe entenderse como aquella afectación que repercute en el ámbito privado de quien alegue dicho interés. Respecto al **interés actual**, la doctrina nacional señala que: “La afectación contenida en el acto administrativo debe tener una repercusión o incidencia efectiva e inmediata en la esfera del titular del interés reclamado, por lo tanto, no califican como interés legítimo aquellos agravios potenciales, futuros, hipotéticos o remotos”. Finalmente, sobre el **interés probado**, la doctrina nacional señala que: la afectación que produce el contenido del acto en el interés debe estar acreditado, no bastando su mera alegación⁶; en ese sentido, se debe advertir que no estaremos frente a un interés legítimo si falta alguno de los elementos descritos en el numeral 120.2) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”;

14. Que, cabe precisar que el interés legítimo debe, necesariamente, estar vinculado al procedimiento administrativo en concreto; es decir, se debe acreditar que los actos administrativos que se emitan a raíz del procedimiento pueden vulnerar la esfera de intereses legítimos de quien solicita intervenir como tercero administrado;

15. Que, en el procedimiento seguido en el **Expediente 776-2022/SBNSDDI**, la “SDDI” evalúa la solicitud presentada por Janina Esther Chavarry Espinoza a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. 19357-2022 del 21 de julio de 2022), por el cual peticiona la compraventa directa de “el predio” por la causal de posesión consolidada, prescrita en el numeral 3 del Artículo 222 del “Reglamento”. Es por ello que, se advierte que Chavarry Espinoza tiene la calidad de administrada en el citado procedimiento;

16. Que, asimismo, mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” señaló que Janina Esther Chavarry Espinoza ha cumplido con acreditar los requisitos que exige la causal de compraventa directa invocada, esto es, 1) presentar documentos que sustenten el cumplimiento del ejercicio de posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, 2) encontrarse “el predio” delimitado en su totalidad, y, 3) estar “el predio” destinado en su mayor parte para fines habitacionales, comerciales u otros; asimismo, la “SDDI” verificó que la solicitud de compraventa directa no se encuentra regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;

17. Que, asimismo, con la “resolución impugnada”, la “SDDI” precisó que la existencia del proceso judicial de desalojo iniciado por “el recurrente” contra Janina Esther Chavarry Espinoza, en la que no ha sido emplazada la SBN, no limita la libre

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo.

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo I, Página 611.

disponibilidad de “el predio” inscrito a favor del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 95⁷ del “Reglamento” y el numeral 5.12⁸ de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compra venta directa de predios estatales”, aprobada mediante Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

18. Que, ahora, en el recurso interpuesto contra la “resolución impugnada”, “el recurrente” sostiene que Janina Esther Chavarry Espinoza no ejerce la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, señalando que la administrada habría presentado documentos falsos; asimismo, refiere que la SBN debe esperar el resultado del proceso judicial de desalojo incoado contra Janina Esther Chavarry Espinoza, antes de adjudicarle “el predio”; en resumen, cuestiona la posesión de la administrada sobre “el predio”, así como el procedimiento de compraventa directa; sin embargo, no sustentó ni acreditó la existencia de un interés legítimo para apersonarse al presente procedimiento de compraventa directa;

19. Que, en relación al “predio” y “el recurrente”, se debe precisar que mediante Resolución 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2019 (**Expediente 579-2018/SBNSDAPE**), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal declaró la extinción de la afectación en uso de “el predio” otorgado al Pueblo Joven Villa El Salvador – Sector Segundo Grupo Residencial 15 (“el recurrente”), por incumplimiento de la finalidad; en consecuencia, “el recurrente” a la fecha no ostenta la administración de “el predio”, por lo cual, lo resuelto por la “SDDI” a través de “la resolución impugnada” no afecta ningún derecho ni interés legítimo de “el recurrente”; más aún, si ejerció su derecho de impugnación contra la Resolución 1366-

⁷ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

95.2 En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

(...)

⁸ 5.12 Hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa

No limitan la aprobación de la compraventa directa las siguientes circunstancias, siempre que sean puestas en conocimiento de el/la eventual adquirente del predio, antes de y al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato:

a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

(i) Exista medida cautelar de no innovar;

(ii) Se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; o

(iii) En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

(...)

2019/SBN-DGPE-SDAPE, que fue declarado infundado a través de la Resolución 023-2020/SBN-DGPE del 14 de febrero de 2020; y, posteriormente, recurrió a la vía jurisdiccional para interponer una demanda contenciosa administrativa contra la Resolución 023-2020/SBN-DGPE, la misma que fue desestimada;

20. Que, por lo expuesto, y, en aplicación de las normas descritas, no se le puede conferir a “el recurrente” la calidad de tercero en el presente procedimiento administrativo; por lo cual, el recurso de apelación no ha superado la calificación formal;

21. Que, debido a las razones líneas arriba descritas, corresponde declarar improcedente el escrito de apelación ingresado por “el recurrente”; dejando a salvo su derecho para que, de considerarlo pertinente, acuda a la vía jurisdiccional;

22. Que, por otro lado, la “SDDI” debe corregir el error material contenido en el artículo 2 de la parte resolutive de la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI, donde se indica por error que “el predio” tiene un área de 407.95 m², cuando en realidad tiene un área de 407.00 m², en aplicación de lo dispuesto en el numeral 212.1 del artículo 212 del “TUO de la LPAG”⁹,

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2024/SBN del 9 de enero de 2024;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- DISPONER que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario corrija el error material contenido en el artículo 2 de la parte resolutive de la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI, conforme a lo señalado en el considerando vigésimo segundo de la presente resolución.

⁹ **Artículo 212.- Rectificación de errores**

212.1 Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión.

212.2 La rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original.

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese

DIANA PALOMINO RÁMIREZ
Directora (e)
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00012-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARÍA DEL ROSARIO DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 01092-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 04621-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 32984-2023
c) S.I. 33060-2023
d) S.I. 33082-2023
e) Expediente 776-2022/SBNSDDI

FECHA : 16 de enero de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra la Resolución 01092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023, emitida por la "SDDI", con el cual se aprobó la **COMPRAVENTA DIRECTA** a favor de Janina Esther Chavarry Espinoza, respecto del predio ubicado en el Sector 2, Grupo 15, Manzana M, Lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03218384 del Registro Predial Urbano de la Oficina de Lima y signado con el CUS 32628 (en adelante el "predio");

I. ANTECEDENTES

- 1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante el "Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2 De conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia 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 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 Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 6556031Y06



- 1.3 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 42 del “ROF de la SBN”.
- 1.4 A través del Memorándum 004621-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2023 (folio 627), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador (en adelante “el recurrente”); asimismo, remitió el Expediente 776-2022/SBNSDDI (IV Tomos – 627 folios), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

II. Análisis

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante los escritos del 29 de noviembre de 2023 (S.I. 32984-2023 [folio 602]) y del 30 de noviembre de 2023 (S.I. 33060-2023 [folio 619] y S.I. 33082-2023 [folio 622]), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023 (en adelante la “resolución impugnada”) (folio 576), y solicita se declare nula, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:
- 2.1.1 Janina Esther Chavarry Espinoza no ha demostrado vivir en “el predio” y los documentos que ha presentado ante la SBN son falsos, precisando que solo se entregó “el predio” a su padre para que lo cuidara; asimismo, refiere que no se puede vender terrenos de la comunidad a través de la compraventa directa, salvo bajo la modalidad de subasta pública, por lo cual, considera la adjudicación es nula.
- 2.1.2 La SBN debe esperar el resultado del proceso judicial de desalojo incoado contra Janina Esther Chavarry Espinoza (Expediente Judicial 00360-2019-0-3004-JRC-CI-01), antes de adjudicarle “el predio”; por lo cual, considera que la “resolución impugnada” ha vulnerado – entre otros - los principios de legalidad y debido procedimiento, refiriendo que le asiste la legitimidad para obrar activa en tutela de un interés difuso.
- 2.2 Finalmente, adjuntó a su escrito de apelación, copia de los siguientes documentos: Oficio 0509-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 15 de mayo de 2023 (S.I. 12133-2023), y Oficio 0521-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 19 de mayo de 2023 (S.I. 12659-2023);
- 2.3 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el recurrente” 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:
- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Asimismo, el artículo 220³ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación

³ Artículo 220.- Recurso de apelación



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.

- 2.3.3 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.

Respecto a la legitimidad para interponer el recurso de apelación

- 2.4 El artículo 61 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴ (en adelante “TUO de la LPAG”) define al administrado como persona natural, jurídica o entidad pública que, cualquiera sea su calificación o situación procedimental, participa en el procedimiento administrativo. Cuando una entidad interviene en un procedimiento como administrado, se somete a las normas que lo disciplinan en igualdad de facultades y deberes que los demás administrados;
- 2.5 Se consideran administrados, respecto de algún procedimiento administrativo concreto, tal como dispone el artículo 62 del “TUO de la LPAG”: “(...) 1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos. 2. Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse. (...)”;
- 2.6 De ello se desprende que las personas pueden participar del procedimiento administrativo de manera activa o pasiva: esto es, si la participación se dio en modo activo, a través de la solicitud de iniciar un procedimiento administrativo, o en modo pasivo que, a pesar de no promover el procedimiento, puede resultar afectado por el mismo;
- 2.7 El numeral 71.1) del artículo 71 del “TUO de la LPAG” menciona que si en el procedimiento administrativo se advierte la presencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y actuaciones les deben ser comunicados en el domicilio que resulte conocido sin interrumpir el procedimiento;
- 2.8 Como se advierte, para participar como administrado, ya sea de forma activa o pasiva, las personas deben ser titulares de derechos o intereses legítimos; y por ello tiene la facultad de contradecir todos los actos que consideran estarían vulnerando sus derechos. Ahora bien, el numeral 120.2) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, expresa textualmente: “Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral”. Por consiguiente, la titularidad de un interés legítimo, corresponde a quien el acto administrativo dictado le reporte un beneficio o le origine un perjuicio. Asimismo, requiere que el interés para ser legítimo, la concurrencia de tres elementos: a) ser un interés personal; b) ser un interés actual y; c) ser un interés probado⁵;

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.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

⁵ **Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa**

120.1 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.

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo.



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 6556031Y06



- 2.9 Con relación al **interés personal**; debe entenderse como aquella afectación que repercute en el ámbito privado de quien alegue dicho interés. Respecto al **interés actual**, la doctrina nacional señala que: “La afectación contenida en el acto administrativo debe tener una repercusión o incidencia efectiva e inmediata en la esfera del titular del interés reclamado, por lo tanto, no califican como interés legítimo aquellos agravios potenciales, futuros, hipotéticos o remotos”. Finalmente, sobre el **interés probado**, la doctrina nacional señala que: la afectación que produce el contenido del acto en el interés debe estar acreditado, no bastando su mera alegación⁶; en ese sentido, se debe advertir que no estaremos frente a un interés legítimo si falta alguno de los elementos descritos en el numeral 120.2) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”;
- 2.10 Cabe precisar que el interés legítimo debe, necesariamente, estar vinculado al procedimiento administrativo en concreto; es decir, se debe acreditar que los actos administrativos que se emitan a raíz del procedimiento pueden vulnerar la esfera de intereses legítimos de quien solicita intervenir como tercero administrado;
- 2.11 En el procedimiento seguido en el **Expediente 776-2022/SBNSDDI**, la “SDDI” evalúa la solicitud presentada por Janina Esther Chavarry Espinoza a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. 19357-2022 del 21 de julio de 2022), por el cual peticiona la compraventa directa de “el predio” por la causal de posesión consolidada, prescrita en el numeral 3 del Artículo 222 del “Reglamento”. Es por ello que, se advierte que Chavarry Espinoza tiene la calidad de administrada en el citado procedimiento;
- 2.12 Mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” señaló que Janina Esther Chavarry Espinoza ha cumplido con acreditar los requisitos que exige la causal de compraventa directa invocada, esto es, 1) presentar documentos que sustenten el cumplimiento del ejercicio de posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, 2) encontrarse “el predio” delimitado en su totalidad, y, 3) estar “el predio” destinado en su mayor parte para fines habitaciones, comerciales u otros; asimismo, la “SDDI” verificó que la solicitud de compraventa directa no se encuentra regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;
- 2.13 Asimismo, con la “resolución impugnada”, la “SDDI” precisó que la existencia del proceso judicial de desalojo iniciado por “el recurrente” contra Janina Esther Chavarry Espinoza, en la que no ha sido emplazada la SBN, no limita la libre disponibilidad de “el predio” inscrito a favor del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 95⁷ del “Reglamento” y el numeral 5.12⁸ de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compra venta directa de predios estatales”, aprobada mediante Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo I, Página 611.

⁷ **Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

95.2 En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

(...)

⁸ **5.12 Hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa**

No limitan la aprobación de la compraventa directa las siguientes circunstancias, siempre que sean puestas en conocimiento de el/la eventual adquirente del predio, antes de y al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato:

a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

(i) Exista medida cautelar de no innovar;

(ii) Se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; o

(iii) En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

(...)



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 6556031Y06



- 2.14 Ahora, en el recurso interpuesto contra la “resolución impugnada”, “el recurrente” sostiene que Janina Esther Chavarry Espinoza no ejerce la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, señalando que la administrada habría presentado documentos falsos; asimismo, refiere que la SBN debe esperar el resultado del proceso judicial de desalojo incoado contra Janina Esther Chavarry Espinoza, antes de adjudicarle “el predio”; en resumen, cuestiona la posesión de la administrada sobre “el predio”, así como el procedimiento de compraventa directa; sin embargo, no sustentó ni acreditó la existencia de un interés legítimo para apersonarse al presente procedimiento de compraventa directa;
- 2.15 En relación al “predio” y “el recurrente”, se debe precisar que mediante Resolución 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2019 (**Expediente 579-2018/SBNSDAPE**), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal declaró la extinción de la afectación en uso de “el predio” otorgado al Pueblo Joven Villa El Salvador – Sector Segundo Grupo Residencial 15 (“el recurrente”), por incumplimiento de la finalidad; en consecuencia, “el recurrente” a la fecha no ostenta la administración de “el predio”, por lo cual, lo resuelto por la “SDDI” a través de “la resolución impugnada” no afecta ningún derecho ni interés legítimo de “el recurrente”; más aún, si ejerció su derecho de impugnación contra la Resolución 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE, que fue declarado infundado a través de la Resolución 023-2020/SBN-DGPE del 14 de febrero de 2020; y, posteriormente, recurrió a la vía jurisdiccional para interponer una demanda contenciosa administrativa contra la Resolución 023-2020/SBN-DGPE, la misma que fue desestimada;
- 2.16 Por lo expuesto, y, en aplicación de las normas descritas, no se le puede conferir a “el recurrente” la calidad de tercero en el presente procedimiento administrativo; por lo cual, el recurso de apelación no ha superado la calificación formal;
- 2.17 Debido a las razones líneas arriba descritas, corresponde declarar improcedente el escrito de apelación ingresado por “el recurrente”; dejando a salvo su derecho para que, de considerarlo pertinente, acuda a la vía jurisdiccional;
- 2.18 Por otro lado, la “SDDI” debe corregir el error material contenido en el artículo 2 de la parte resolutive de la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI, donde se indica por error que “el predio” tiene un área de 407.95 m², cuando en realidad tiene un área de 407.00 m², en aplicación de lo dispuesto en el numeral 212.1 del artículo 212 del “TUO de la LPAG”⁹,

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2024/SBN del 9 de enero de 2024;

III. CONCLUSIONES

- 3.1 Por las razones expuestas, se recomienda declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MARCA**, Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

⁹ Artículo 212.- Rectificación de errores

212.1 Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión.

212.2 La rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original.



3.2 Asimismo, se recomienda **DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario corrija el error material contenido en el artículo 2 de la parte resolutive de la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI, conforme a lo señalado en el numeral 2.18 del presente informe.

Atentamente,

Firmado por:
María del Rosario Delgado Heredia
Asesor Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

Firmado por:
Diana Palomino Ramírez
Directora (e)
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

DPR/jcsp



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:6556031Y06

