

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0678-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° **587-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GERARDO DORIO TORRES AMORETTI** por derecho propio y en representación de **CECILIA CONSUELO TORRES AMORETTI** y **MABEL NICOLASA TORRES AMORETTI**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 189,60 m², ubicado en la calle Manuel Polo Jiménez N° 695 intersección con el pasaje 3 y falda del cerro de la Urbanización El Agustino, distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima (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 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 01 de agosto de 2024 (S.I. N° 21678-2024), **GERARDO DORIO TORRES AMORETTI** por derecho propio y en representación de **CECILIA CONSUELO TORRES AMORETTI** y **MABEL NICOLASA TORRES AMORETTI** (en adelante "los Administrados"), solicitaron la venta directa de "el predio" bajo la causal de posesión consolidada, la cual se encuentra regulada en el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjuntaron la siguiente documentación: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) del señor Gerardo Dorio Torres Amoretti; **b)** Certificado Literal de la partida registral N° 12151254 de la Oficina Registral de Lima; **c)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas UTM PSAD56 de junio de 2023, firmada por el Arq. Ángel Martín Obregón Cueva con registro CAP 3521 [Memoria descriptiva, Plano Perimétrico (P01), Plano de Localización (U-01), Plano de Distribución (A-01), Plano de Distribución (A02)]; **d)** Estado de Cuenta Corriente de tributos cancelados (impuesto predial) a nombre Doris Consuelo Amoretti Pizarro, código de contribuyente N° 0001026, con fecha de emisión 31 de julio de 2024 correspondientes a los años 1994 al 2015; **e)** Estado de cuenta de pagos de Arbitrios Municipales cancelados, a nombre Doris Consuelo Amoretti Pizarro, código de contribuyente: 0001026, con fecha de emisión 31 de julio de 2024 correspondientes a los años 1996 al 2015; **f)** Declaración Jurada e Impuesto Predial 2023 (HR-PU), código contribuyente N° 0049374 a nombre

de Gerardo Dorio Torres Amoretti; **g)** Hoja de Liquidación del Impuesto Predial y arbitrios municipales- 2023 (HLP - HLA) – código contribuyente N° 0049374 a nombre de Gerardo Dorio Torres Amoretti; **h)** Declaración Jurada e Impuesto Predial 2023 (HR-PU), código contribuyente N° 0049375 a nombre de Cecilia Consuelo Torres Amoretti; **i)** Hoja de Liquidación del Impuesto Predial y arbitrios municipales- 2023 (HLP - HLA), código contribuyente N° 0049375 a nombre de Cecilia Consuelo Torres Amoretti; **j)** Declaración Jurada e Impuesto Predial 2023 (HR-PU), código contribuyente N° 0049376 a nombre de Mabel Nicolasa Torres Amoretti; **k)** Hoja de Liquidación del Impuesto Predial y arbitrios municipales - 2023 (HLP - HLA), código contribuyente N° 0049376 a nombre de Mabel Nicolasa Torres Amoretti; **l)** Inscripción de Sucesión Intestada en la Partida N°13209239 de la Oficina Registral de Lima; **m)** Constancia de no adeudo de tributos del periodo año 1994 hasta el año 2015; y, **n)** Constancia de no adeudo de tributos del periodo año 2015 hasta el año 2023.

3. Que, es importante señalar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas en el artículo 222¹ de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100² y 223³ de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

² Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
 2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
 3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
 4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
 5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
 - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
 6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
 7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.
- 100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

³ Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta

denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, aunado a ello, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

5. Que, en esa misma línea, el inciso del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

6. Que, por su parte, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, bajo dicho contexto, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento, mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

8. Que, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; y, en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01053-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

-
- mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.
 3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.
 4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
 5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

- i. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que el área solicitada se encuentra inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 12151254 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, asignado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 41081.
- ii. Adicionalmente, de la revisión del aplicativo GEOCATASTRO se observa lo siguiente:
- Se superpone con el ámbito del proceso judicial contenido en el legajo N° 051-2015 (Expediente Judicial 01560-2014-0-3203-JR-CI-01), cuya materia legal es prescripción adquisitiva, interpuesto por Leticia Elena Guerra Amoretti de Obregón contra “la SBN”. Al respecto, dicho proceso judicial fue resuelto mediante la Resolución N° 26, expedida por la Corte Superior de Lima Este, que declaró el Abandono del Proceso. Adicionalmente, dicha resolución fue declarada consentida, a través de la Resolución N° 27 expedida por la Corte Superior de Lima Este, toda vez que no se interpuso recurso impugnatorio contra la Resolución N° 26.
 - Se encuentra sobre el ámbito incorporado al Portafolio de predios del Estado con Registro N° 248-2021 asociado al CUS N° 41081, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iii. En las imágenes satelitales desde el periodo del 16 de marzo de 2008 a la imagen más reciente de fecha 05 de marzo de 2024, se observa que se ubica en zona urbana consolidada con topografía de pendiente moderada, y totalmente ocupado por una construcción para vivienda de más de un nivel, acorde con la trama urbana del entorno. Asimismo, en la imagen satelital de fecha 16 de marzo de 2008, se encontraría totalmente ocupado y delimitado, en las imágenes del 23 de enero de 2010 la ocupación se ha consolidado de acuerdo con el entorno urbano, condición física que no ha variado, según lo visualizado en la imagen más reciente del 05 de marzo de 2024.
- Adicionalmente, para reforzar el análisis expuesto previamente, se ha identificado la Ficha Técnica N° 0021-2008/SBN-GO-JAR, asociada al CUS N° 41081, realizada por la entonces Jefatura de Adquisición y Recuperaciones – JAR (hoy Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE), en el marco del procedimiento de inscripción de dominio, donde se constató, que durante la inspección efectuada el 19 de enero de 2008 a la totalidad del área materia de estudio: 189,60 m², esta se encontraba edificada por una infraestructura de una vivienda unifamiliar de dos (02) niveles con azotea, ocupado por la señora Doris Consuelo Amoretti Pizarro.
- iv. Recae en zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), conforme al Plano de Zonificación del distrito de El Agustino aprobado con Ordenanza Municipal N° 1025 MML del 07 de junio de 2007.

10. Que, ahora bien, de la calificación legal efectuada, a través del Informe Preliminar N° 01305-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de diciembre de 2024, a los documentos con los cuales “los Administrados” pretenden acreditar formalmente el requisito de posesión sobre “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, así como los señalados en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”; se ha advertido lo siguiente:

- Estado de cuenta corriente de tributos municipales cancelados, emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad El Agustino con fecha de emisión 31 de julio de 2024, el cual certifica que Doris Consuelo Amoretti Pizarro (posesionaria primigenia), ha realizado los pagos tributarios correspondientes a los años 1994 al 2015 del terreno ubicado en la Jr. Manuel Polo Jiménez N° 690 Mz “B” de la Urbanización Popular El Agustino, cuyo código de contribuyente es 0001026.
- Estado de cuenta corriente de Arbitrios Municipales cancelados, emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad El Agustino el 31 julio de 2024, el cual certifica que Doris Consuelo Amoretti Pizarro, ha realizado los pagos por arbitrios municipales correspondientes a los años

1994 al 2015 del terreno ubicado en la Jr. Manuel Polo Jiménez N° 690 Mz “B” de la Urbanización Popular El Agustino, cuyo código de contribuyente es 000102.

Sobre el particular, si bien es cierto la documentación citada en los puntos precedentes fueron expedidas por autoridad competente, también es cierto que corresponden a “el predio”; no obstante, la referida documentación fue emitida a favor de la Sra. Doris Consuelo Amoretti Pizarro, es decir, a nombre de persona distinta de “los Administrados”, por lo tanto, no resulta idónea para acreditar formalmente su posesión.

- Declaración jurada e impuesto predial del año 2023 y constancias de no adeudo de tributos presentados por “los Administrados”, las cuales refieren a áreas comprendidas dentro de “el predio”, advirtiendo la existencia de una lotización al interior, identificados con código contribuyente: 0049374, 0049375, 0049376, en calidad de copropietarios.

Al respecto, la referida documentación fue emitida con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual la citada documentación no cumple con la formalidad para acreditar la posesión sobre “el predio”.

- Partida Registral N° 13209239 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en la cual figura como causante Doris Consuelo Amoretti Pizarro y como herederos sus hijos, es decir, “los Administrados”.

En cuanto a la presente documentación no es idónea para acreditar la posesión, toda vez que constituye un documento público en el cual se registra una sucesión intestada, en la que se declara como herederos a “los Administrados”.

11. Que, por lo antes expuesto se advierte que “los Administrados” no han cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 02889-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), se le solicitó lo siguiente:

- I. Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- II. Presente los requisitos formales de la causal requerida, conforme el siguiente detalle:
 - ✓ Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - ✓ Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - ✓ Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - ✓ Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- III. La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; o en su defecto, en copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el sub numerada 49.1.1) del numeral 49.1)⁴ del

⁴ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

Para tal efecto, se les otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil⁵, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2⁶ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4⁷ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y el inciso 146.1⁸ del artículo 146° del “TUO de la Ley 27444”.

12. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1” fue depositado en el buzón electrónico de “los Administrados” el 16 de diciembre de 2024, conforme se verifica en el cargo de constancia de notificación electrónica, por lo que, luego de haber transcurrido cinco (5) días hábiles a la fecha de depósito en el mencionado buzón, se tiene por bien notificado el referido Oficio con fecha 27 de diciembre de 2024, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6⁹ del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 16 de enero del 2025.

13. Que, a través del escrito s/n presentado 14 de enero de 2025 (S.I. N° 01123-2025) “los Administrados” -dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1”- solicitaron la ampliación de plazo a fin de subsanar las observaciones indicadas en el citado Oficio, así como también una reunión virtual. Por lo que, mediante Oficio N° 00052-2025/SBNDGPE-SDDI del 14 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección aceptó la ampliación de plazo y otorgó una prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (01) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”. Adicionalmente se programó una reunión virtual en la plataforma Google Meet, para el 21 de enero de 2025, cuya invitación fue remitida al siguiente correo electrónico: gonzalesjhilda@gmail.com, el cual fue consignado por “los Administrados” en la solicitud descrita en el segundo considerando de la presente resolución, para efectos de coordinaciones sobre el procedimiento de venta directa que se viene tramitando.

14. Que, mediante escrito presentado el 21 de enero de 2025 (S.I. N° 01824-2025); escrito presentado el 21 de enero de 2025 (S.I. N° 01839-2025); y, escrito presentado el 29 de enero de 2025 (S.I. N° 02782-2025) “los Administrados” presentan documentación con la cual pretenden subsanar las observaciones advertidas en el “Oficio 1”, adjuntando los siguientes documentos: **i)** Solicitud de Ingreso N° 35689-2024 presentado el 3 de diciembre de 2024 ante esta Superintendencia por el Gobierno Regional de Tumbes; **ii)** Informe Preliminar N° 01309-2024/SBN-DGPE-SDDI expedido por esta Subdirección con fecha 16 de

⁵ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

⁶ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

(...)

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

⁷ Evaluación formal de la solicitud

(...)

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.

⁸ **Artículo 146.- Término de la distancia**

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

⁹ **Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:**

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

diciembre de 2024; **iii)** Oficio N° 00065-2025 expedido por esta Subdirección con fecha 16 de enero de 2025; y, **iv)** Declaraciones Juradas de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado de “los Administrados”. Por tanto, se procede a subsanar la notificación defectuosa de “el Oficio 2”, de conformidad al numeral 27.2¹⁰ del artículo 27° del “TUO de la Ley N° 27444”; asimismo, es importante señalar que la cita virtual solicitada por “los Administrados” fue atendida el 21 de enero de 2025, conforme se aprecia en el REPORTE ASISTENCIA REUNIONES 00026-2025/SBN-DGPE-SDDI.

15. Que, en tal sentido, corresponde que esta Subdirección determine si con los escritos referidos en el considerando anterior, “los Administrados” han cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio 1”, conforme se detallan continuación:

Respecto de presentación de Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado.

- Sobre el particular, “los Administrados” cumplen con presentar declaraciones juradas de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado. En tal sentido, se da por subsanada la presente observación.

Respecto de presentar documentación que acredite formalmente su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 del “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

- En torno a esta observación, “los Administrados”, argumentan lo siguiente:
 - a) La posesión es un derecho que se puede transmitir a los herederos conforme a lo establecido en el artículo 660 del Código Civil.
 - b) A consideración de la doctrina mayoritaria, la posesión se constituye como un derecho real surgido de la naturaleza, puesto que se da a partir del aprovechamiento, uso o disfrute de la cosa desde una forma directa y con contacto real.
 - c) La Casación Nro. 1499-2003 la cual establece: *“Debe tenerse presente que por disposición del artículo 660 del Código Civil al fallecer el causante todos sus bienes, derechos y obligaciones de los cuales será titular en vida pasan a ser ahora de sus herederos; por tanto, el derecho de posesión que el causante ejercía sobre el predio materia de la demanda pasó ipso iure, sin solución de continuidad, a los herederos de aquel, por tal razón, resulta irrelevante acreditar cuál de los herederos efectivamente estuvo en relación directa del predio para los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, pues por ficción legal, los demás herederos que no están en relación efectiva con la cosa, conservan la posesión mediata posesión legal los bienes hereditarios.”*

En cuanto a dichos argumentos, se debe tener en cuenta que la Dirección General del Patrimonio Estatal de “la SBN”, en la Resolución N° 0112-2023/SBN-DGPE del 20 de diciembre de 2023¹¹, en su quincuagésimo cuarto considerando menciona lo siguiente: *“(…) debe tenerse presente que “la Administrada” no demuestra haber adquirido “el predio” mediante una transmisión válida, porque la posesión de “el predio” es un hecho, sin evidenciarse título que sustente su tradición, de acuerdo a*

¹⁰ 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 de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

¹¹ Emitida en atención de la apelación formulada dentro del Expediente N° 281-2018/SBNSDDI

los artículos 900¹², 901¹³ y 902¹⁴ del Código Civil, lo que resulta intransmisible por herencia, es decir, no existe la “posesión civilísima”¹⁵ en nuestro ordenamiento jurídico, que permita incluirla dentro del artículo 660 del Código Civil. (...).

En tal sentido, la posesión al constituir un hecho y no un derecho, no puede ser transmitido a través de la herencia, por tanto, los citados argumentos esgrimidos y la documentación presentada por “los Administrados” son insuficientes para acreditar formalmente su posesión sobre “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

- d) La doctrina y la jurisprudencia concuerdan que la posesión también se puede transferir a través de la suma de plazos posesorios regulado en el artículo 898 del Código Civil.**
- e) La posesión ejercida por la Sra. Doris Consuelo Amoretti Pizarro es factible de ser adicionada la de “los Administrados”, en mérito de la Casación Nro. 205-2004¹⁶ y casación 2162-2014¹⁷, en consecuencia, pasarían a ser poseedores desde 1995, cumpliendo así con el requisito de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.**
- f) El Código Procesal Civil permite adicionar el plazo de posesión de la Sra. Doris Consuelo Amoretti Pizarro a “los Administrados”.**

Al respecto, es menester mencionar lo desarrollado en el quincuagésimo tercero, quincuagésimo cuarto y quincuagésimo quinto considerando de la Resolución N° 0112-2023/SBN-DGPE, respectivamente:

“(...) la exigencia del requisito de poseer con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, también puede ser exigido a la Cónyuge supérstite, pero ésta puede adicionar el plazo posesorio del causante al suyo, en caso de no poseer desde dicha fecha; de acuerdo artículo 898 del Código Civil y en concordancia con el numeral 5.7.2 de “la Directiva”, aunque siempre condicionado a la acreditación de la posesión efectiva de “el predio”, hasta antes del fallecimiento de “el Administrado” poseedor, en seguimiento al lineamiento establecido por la Sentencia de Casación 2162-2014, Ucayali, que fuera emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. (...)

(...) No obstante, sólo los herederos del causante obtienen un derecho a poseer, el cual, es insuficiente para obtener la posesión de un predio, porque deben demostrar

¹² Código Civil.

“Artículo 900.- La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley”

¹³ Código Civil.

Artículo 901.- La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece”

¹⁴ Código Civil.

“Artículo 902.- La tradición también se considera realizada: 1.- Cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo. 2.- Cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero. En este caso, la tradición produce efecto en cuanto al tercero sólo desde que es comunicada por escrito”.

¹⁵ Gonzáles Barrón, Gunther Hernán. **La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio.** “En el Derecho Peruano vigente no tenemos una norma como aquella de los sistemas francés o español, que reputan poseedor al heredero respecto de los bienes hereditarios. Por tanto, debe considerarse que la posesión civilísima no se aplica en nuestro ordenamiento jurídico, máxime si se trata de una ficción que sólo una ley podría haber establecido, pero no lo hizo.

(...) lo concreto es que el sistema legal peruano no contempla la posesión civilísima, y siendo que la sola posesión, sin ningún título que la sustente, es un hecho, entonces resulta claro que no puede transmitirse ni heredarse, ya que no se trata de un derecho objeto de sucesión (art. 660 CC). (...).”

¹⁶ La Casación Nro. 205-2004 que señala “La posesión no es transmisible por herencia. Sin embargo, los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que solo beneficia a los que efectivamente ejercen la posesión del predio, pudiendo adicionar a su plazo el de los causantes, conforme a las normas de adquisición y sucesión de la posesión y transmisión sucesoria señaladas en el Código Civil.”

¹⁷ “Es por ello, que a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo, los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de “el predio”, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (...). Es decir, no a todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo.”

la posesión efectiva sobre el mismo, pensamiento que está de acuerdo con el lineamiento establecido por la Sentencia de Casación 2162- 2014, Ucayali, emitida el 15 de julio de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Por ello, demostrada la posesión efectiva, recién allí procedería la adición o sumatoria de los plazos posesorios (...)

(...)por cuanto, si no se acreditará la posesión efectiva de los sucesores hasta antes del fallecimiento de “el Administrado”, éstos no podrían acceder a la sumatoria de plazos previstos en las normas mencionadas, porque habrían iniciado un plazo diferente y la posesión de “el predio” no se transmite por herencia; con mayor razón cuando la Cónyuge supérstite sólo acredita la posesión de “el predio” a partir del 8 de noviembre de 2022, fecha que corresponde a la emisión del Certificado de domicilio 068-2022- MDLO/GAT (folio 280), porque no demuestra posesión anterior a dicha fecha, con alguno de los documentos previstos en el numeral 222.3 del artículo 222 de “el Reglamento”. En ese sentido, se advierte un plazo sin posesión de “el predio”, desde el 14 de mayo de 2021 (fecha de fallecimiento de “el Administrado”) hasta el 8 de noviembre de 2022 (fecha de posesión de la Cónyuge supérstite) (...)

De lo expuesto en líneas anteriores, para que se cumpla la adición de los plazos posesorios, necesariamente se tiene que acreditar la posesión efectiva de “los Administrados” sobre “el predio” hasta antes de la fecha del deceso de la Sra. Doris Consuelo Amoretti Pizarro.

Aunado a ello, se verifica lo siguiente:

- La fecha de fallecimiento de Doris Consuelo Amoretti Pizarro fue el 11 de setiembre de 2013, conforme consta en el asiento B00001 de la partida registral N° 13209239 del registro de sucesiones intestadas de la Oficina Registral de Lima.
- El proceso no contencioso de sucesión intestada inició el 9 de abril de 2014, según lo alegado por “los Administrados” en su escrito de fecha 29 de enero de 2025 (S.I N° 02782-2025), es decir, aproximadamente siete (07) meses después del fallecimiento de la Sra. Doris Amoretti.
- La sucesión intestada fue inscrita el 14 de julio de 2014, conforme a lo manifestado por “los Administrados” (escrito de fecha 29 de enero de 2025 - S.I N° 02782-2025).

En tal orden de ideas, “los Administrados” solo sustentarían su posesión a partir del año 2015 en adelante, según se aprecia en las Constancias de No Adeudo – Tributos N° 1101-2024-SGRT-GATR-MDEA, N° 1098-2024-SGRT-GATR-MDEA y N° 1099-2024-SGRT-GATR-MDEA, todas expedidas por la Municipalidad Distrital de El Agustino de fecha 30 de julio de 2024, razón por la cual se observa un plazo sin posesión sobre “el predio” desde el 11 de setiembre de 2013 (fecha de fallecimiento de la Sra. Doris Consuelo Amoretti Pizarro) hasta el inicio del año fiscal de 2015 (fecha de entrada en posesión por parte de “los Administrados”); asimismo, no se daría lugar a lo establecido en el artículo 915 de Código Civil, toda vez que no se ha demostrado que “los Administrados” han poseído anteriormente, para que así esta Subdirección presuma que poseyeron en tiempo intermedio. En consecuencia, los argumentos aducidos y la documentación presentada por “los Administrados” no resultan idóneos para sustentar la suma de plazos posesorios.

- g) Principio de predictibilidad y existencia de un caso similar que aceptó que los herederos pueden hacer valer como propio los documentos que acreditan posesión de sus padres (S.I N° 35689-2024 - Expediente N° 789-2024/SBNSDDI).**

Con relación al presente argumento, es relevante mencionar que en el Expediente N° 789-2024/SBNSDDI se evaluó la opinión técnica en cuanto al procedimiento de venta directa formulado por el Gobierno Regional de Tumbes, siendo que en el Informe de Brigada N° 00203-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2025 se concluye que no corresponde emitir opinión técnica favorable respecto al procedimiento de venta directa, toda vez que el citado gobierno regional no cumplió con levantar la totalidad de las observaciones efectuadas por esta Subdirección a través del Oficio N.º 000065-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2025, razón por la cual el citado expediente no puede ser invocado con la finalidad de servir como precedente que respalde los argumentos alegados por “los Administrados”.

No obstante, la Resolución N° 0112-2023/SBN-DGPE del 20 de diciembre de 2023 citada en párrafos anteriores, si bien no versa específicamente sobre la aprobación de una venta directa, si desarrolla a mayor alcance los puntos de la suma de plazos posesoria y naturaleza de la posesión (para efectos concretos del procedimiento de venta directa ante “la SBN”); asimismo, establece un criterio para la aplicación a los futuros casos similares que se presenten, constituyendo así un precedente de observancia obligatoria. En dicho sentido, no se estaría vulnerando el principio de predictibilidad o confianza legítima, regulado en el numeral 1.15¹⁸ del artículo IV del “TUO de la Ley 27444”.

Por lo antes expuesto, los argumentos manifestados por “los Administrados” no resultan suficientes para la acreditación de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, se tiene por no subsana la presente observación.

Respecto a presentar copias simples acompañadas de una declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos.

- Al respecto, no corresponde emitir pronunciamiento sobre dicha observación, en la medida que “los Administrados” no presentaron documentación que pueda acreditar formalmente la causal de venta directa invocada, lo cual imposibilita la evaluación de la presente observación.

16. Que, por lo expuesto ha quedado determinado que “los Administrados” no han cumplido con subsanar íntegramente las observaciones formuladas en “el Oficio”, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución. Asimismo, corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “los Administrados” tienen expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 54 del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley

¹⁸ La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal Nº 0696-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GERARDO DORIO TORRES AMORETTI** por derecho propio y en representación de **CECILIA CONSUELO TORRES AMORETTI** y **MABEL NICOLASA TORRES AMORETTI** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I Nº SDDI.1.1.4

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI