



RESOLUCIÓN N° 178-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO

El Expediente N° 1038-2018/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **HONORATO YAGUILLO CONISLLA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 128,38 m², ubicado al norte del lote 8 de la manzana XV de la Asociación de Vivienda Inca Manco Cápac – III Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”), y Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de octubre del 2017 (S.I. 33437-2017), **HONORATO YAGUILLO CONISLLA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 2). Para lo cual, manifiesta su intención de reformular su pedido de venta directa presentado el 16 de marzo del 2017 (S.I. N° 07833-2017) tramitado en el Expediente N° 205-2017/SBNSDDI. Al respecto, esta Subdirección, mediante Oficio N° 167-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2019 (foja 3), le comunicó, entre otros, que mediante Resolución N° 529-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2017, se resolvió declarar inadmisibles su pedido contenido en el Expediente N° 205-2017/SBNSDDI, el mismo que se encuentra concluido y archivado; por lo que, su requerimiento contenido en la S.I. 33437-2017 será evaluado en un expediente distinto, para lo cual se procederá



a desglosar las piezas procesales pertinentes e incorporarlas al nuevo expediente.

4. Que, a fin de atender el petitorio, esta Subdirección mediante Constancia N.º 31-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2020 (foja 6) ha procedido a insertar en el presente expediente los siguientes documentos presentados con la S.I. N.º 07833-2017: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 7); **2)** copia legalizada del testimonio de compra venta otorgada por la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac a su favor (fojas 9 a 15); y, **3)** copia legalizada de la partida registral N.º 13713078, expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, el 28 de octubre de 2016 (fojas 16 a 17).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77º del citado Reglamento. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N.º 006-2014/SBN").

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: *"Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)"*.

7. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en **primer orden**, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en **segundo orden**, la libre disponibilidad de éste, y en **tercer orden**, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y la "Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en el caso en concreto siendo que "el administrado" ha indicado que sustenta su requerimiento en la causal a) del artículo 77º de "el Reglamento", debe precisarse que para esta causal se ha prescrito dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 1073-2019/SBN-DGPE-SDDI de 18 de setiembre de 2019 (fojas 4 a 5) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 13713078 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.º 99112; y, **ii)** colinda con el predio ubicado





RESOLUCIÓN N° 178-2020/SBN-DGPE-SDDI

en el Lote 8 de la Manzana X-V de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Capac – Tercera Etapa, inscrito en la partida registral N° 43204416 (ficha N° 1146561) del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, el mismo que se encuentra bajo un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; en virtud de la cual se independizaron siguientes unidades inmobiliarias de dominio exclusivo resultante (tal como consta en el asiento B00004): a) sección N° 1 en la partida registral N° 12464041, inscrita a favor de Judith Susaya Almendradiz; b) sección N° 2 en la partida registral N° 12464043, inscrita a favor de Nancy Yaguillo Almendradez; c) sección N° 3 en la partida registral N° 12464044, inscrita a favor de Percy Susaya Almendradiz; y, iv) Sección N° 4 en la partida registral N° 12464046, inscrita a favor de Judith Susaya Almendradiz, Nancy Yaguillo Almendradez y Percy Susaya Almendradiz.



11. Que, el artículo 129° del TUO del Reglamento de la Ley 27157 (en adelante "Reglamento de la Ley 27157") define a la propiedad exclusiva y propiedad común como: *"el régimen jurídico que supone la existencia de un edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios"*.

12. Que, a mayor abundamiento los bienes de dominio común dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común¹, son aquellos que están destinados al mejor aprovechamiento y disfrute de las unidades exclusivas.

13. Que, la participación de los bienes comunes es definida en el artículo 130° del "Reglamento de la Ley 27157", como el derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma; además, agrega que *"el porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc."*.

14. Que en ese contexto, se colige que si bien es cierto, "el predio" es de propiedad del Estado y colinda con el predio inscrito en la partida registral N° 43204416 (ficha N° 1146561), no es menor cierto que, este el último se encuentra sujeto al régimen

¹ Ley 27157

Artículo 40.- De los bienes de propiedad común

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación;
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d) Los ascensores y montacargas;
- e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardiana; y otros;
- g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
- j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.



de propiedad exclusiva y propiedad en el cual coexiste la propiedad exclusiva perteneciente a distintos propietarios; con las zonas comunes de la edificación cuya titularidad le corresponde a los propietarios de las secciones exclusivas en función a los porcentajes de participación que se les haya asignado en el reglamento interno de la edificación; de esta manera, se advierte que “el administrado” no es propietario del referido predio colindante. En tal sentido, al no haberse cumplido uno de los requisitos establecidos para la causal invocada (literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”), no corresponde continuar la evaluación del segundo requisito de único acceso, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “el administrado” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 182-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2020 y, el Informe Técnico Legal N° 0193-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **HONORATO YAGUILLO CONISLLA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 20.1.1.6



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES