

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 076-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 07 de febrero de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 400-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **MARÍA ELENA CABRERA HEREDIA DE RODRIGUEZ y SEGUNDO MANUEL RODRÍGUEZ PÉREZ**, mediante la cual peticionan la **REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** de un inmueble de 143.12 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 3-A, de la Mz. 36 Urb. Miguel Grau-ex Piñonate, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N° P01240837 del Registro de Predios de Lima, de la Oficina Registral N° IX-Sede Lima, en adelante "el predio".

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento") es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 escritos presentados el 8 de febrero y 16 de mayo de 2016 (Solicitudes de Ingreso N° 02955 y N° 12670-2016), la sociedad conyugal conformada por María Elena Cabrera Heredia de Rodriguez y Segundo Manuel Rodríguez Pérez (en adelante "los administrados"), peticionan la regularización de contrato de compra venta de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan entre otros documentos en copia simple:  
**a)** Documento Nacional de Identidad de Segundo Rodríguez Pérez (fojas 02); **b)** Documento Nacional de Identidad de Maria Elena Cabrera Heredia de Rodriguez (fojas 03); **c)** documento privado de compra venta de un inmueble del 24 de abril de 2004 suscrito entre Elsa Emperatriz Giraldo y Segundo M. Rodríguez Pérez (fojas 06); **d)** contrato privado de división y partición celebrado entre Jesús Sandoval y Santisteban y Virginia Serrano Miranda del 14 de octubre de 1956 (fojas 6); **e)** constancia de pago emitida por el Departamento de Cobranza del Banco de la Nación del 10 de mayo de



1977, a favor de Virginia Serrano Miranda (fojas 13); **f**) plano perimétrico de abril de 2004, autorizado por Ing. Cesar Augusto Rivadeneyra Rivadeneyra (fojas 18); **g**) memoria descriptiva autorizado por Ing. Cesar Augusto Rivadeneyra Rivadeneyra (fojas 20); y, **h**) constancia de posesión del 14 de junio de 2004 emitido por el Jefe de División de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín (fojas 21).

4. Que, mediante Ley N° 10272 del 16 de octubre de 1945, se autorizó al Gobierno a vender a los empleados y obreros de nacionalidad peruana, terrenos de propiedad fiscal no mayores de 250,00 m<sup>2</sup> sin la formalidad del remate público, estableciéndose en la Resolución Suprema N° 44 del Ministerio de Hacienda y Comercio del 11 de mayo de 1956. que los poseedores pagarán el precio del lote que ocupan al contado o en sesenta mensualidades de acuerdo a la valorización practicada por el ramo de fomento a la Caja de Depósitos y Consignaciones, Departamento de Recaudación, la misma que abrió una cuenta especial denominada "Compra de terreno en Piñonate" para lo cual, la Ex Dirección de Bienes Nacionales, elaboró un padrón de los beneficiarios.

5. Que, el presente procedimiento se encuentra previsto en la Primera Disposición Transitoria de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN publicada en el diario Oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"), que dispone: "En los procedimientos de regularización de los contratos de compraventa o adjudicación a título oneroso, que compete efectuar a la SBN por mandato de una norma legal expresa, se aplica la presente directiva, en lo que fuere pertinente".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece 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, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

8. Que, mediante Oficio N° 659-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio") se comunicó a "los administrados" que realizada la calificación formal de los documentos remitidos advirtiendo que: "el predio" ha sido transferido por Elsa Emperatriz Giraldo Gallarday, persona distinta a los adjudicatarios primigenios (Virginia Serrano Miranda y Jesús Sandoval Santisteban), que figuran en el Padrón General elaborado por la Dirección de Bienes Nacionales del Ministerio de Hacienda y Comercio y en los recibos del pago a la Caja de Depósitos y consignaciones del Departamento de Recaudación, Constancia de pago emitida por la Sección de Cobranza del Banco de la Nación, por lo que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 1232° del Código Civil de 1936, recogido de manera expresa en el artículo 1218° del Código Civil de 1984 sería posible regularizar el contrato de compra venta, a favor de los herederos del adjudicatario primigenio para lo cual los interesados deberán de acreditar fehacientemente encontrarse en la condición jurídica de herederos de su causante, por lo cual se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia a fin



## **RESOLUCIÓN N° 076-2018/SBN-DGPE-SDDI**

de que remita la partida registral donde se encuentre inscrito el derecho sucesorio de los herederos y remita las copias legalizadas de las constancias de pago.

9. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado personalmente a “los administrados”, el 24 de marzo de 2017, en el domicilio indicado en el escrito señalado; razón por la cual éste se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”; motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 19 de abril de 2017.

10. Que, mediante escrito presentado el 10 de abril de 2017 (S.I. N° 11249-2017) “los administrados” solicitaron que se regularice el contrato de compra venta a favor de Elsa Emperatriz Gallarday Giraldo por considerar que es la heredera legítima de la adjudicataria primigenia (Virginia Serrano Miranda) para lo cual remitieron entre otros documentos: **a)** partida de nacimiento de Virginia Serrano Miranda; **b)** partida de defunción de Amelia Emperatriz Giraldo Serrano; y, **c)** partida de nacimiento de Elsa Emperatriz Gallarday Giraldo.

11. Que, en el caso en concreto, “los administrados” no presentaron el documento requerido para subsanar la observación advertida hasta la emisión de la presente, es decir la partida registral donde obre anotado el derecho sucesorio de los heredera (os) por la cual corresponde declarar inadmisibles su pedido de regularización de contrato de compra venta y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio que pueda presentar una nueva solicitud debido a que la presente no constituye un pronunciamiento de fondo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la “Directiva N° 006-2014/SBN”; y el Informe Técnico Legal N° 819-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 octubre de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de regularización de contrato de compra venta presentada por la sociedad conyugal conformada por **María Elena Cabrera Heredia de Rodríguez y Segundo Manuel Rodríguez Perez**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el archivo definitivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**  
P.O.I. 8.0.1.4.



**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES