



## **RESOLUCIÓN N° 108-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de febrero de 2017

**VISTO:**



El Expediente N° 735-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA YSABEL MEJÍA SÁNCHEZ**, mediante la cual peticiona la **REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** del área de 144,86 m<sup>2</sup>, correspondiente al lote 11 de la manzana 12, ubicado en la Urbanización Miguel Grau Ex-Piñonate, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01244436 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 6 de abril de 2016 (S.I. N° 08450-2016), **MARÍA YSABEL MEJÍA SÁNCHEZ** (en adelante “la administrada”) solicita la **REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del recibo de ingresos (fojas 3); **2)** copia simple de los comprobantes expedidos por la Caja de Depósitos y Consignaciones (fojas 4 a 21); y, **3)** copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluó 2016 (fojas 22).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en la Primera Disposición Transitoria de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 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° 006-2014/SBN"), la cual establece lo siguiente:

"(...)

La regularización de los contratos de compraventa o adjudicación a título oneroso, de predios estatales que compete efectuar a la SBN por mandato de una norma legal expresa, se aplica la presente directiva, en lo que fuere pertinente

"(...)"



5. Que, el numeral 6.1) 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. Siendo así, establece que de ser necesario, se 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, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



6. 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.

7. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "Ley N° 27444"), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con el "Reglamento", el TUPA, la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, efectuada la calificación de la documentación presentada por "la administrada", mediante el Oficio N° 2134-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre de 2016 (fojas 27) (en adelante "el Oficio"), se observó lo siguiente:

"(...)

Respecto de su pedido, le informamos que mediante la 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 estatal no mayores de 250,00 m², sin la formalidad del remate público, por lo que se aprobó la Resolución Suprema N° 44 del Ministerio de Hacienda y Comercio de fecha 11 de mayo de 1956, en virtud de la cual los poseedores de lotes en el Barrio de Piñonate pagarán el precio del lote que ocupan de acuerdo a la valorización practicada por el ramo de fomento a la Caja de Depósitos y Consignaciones, Departamento de Recaudación, la misma que abriría una cuenta Especial denominada "Compra de terreno en Piñonate", para lo cual



## RESOLUCIÓN N° 108-2017/SBN-DGPE-SDDI



la Ex Dirección de Bienes Nacionales, elaboró un padrón de los beneficiarios. A la fecha esta Superintendencia ha venido regularizando la propiedad a aquellos propietarios o herederos debidamente comprobados, mediante la suscripción de los contratos de regularización.

En tal sentido, a fin de evaluar su petición, deberá presentar el contrato de compra venta de "el predio" y acreditar el cumplimiento del pago del precio estipulado en dicho contrato, para lo cual se le solicita presentar el original o la copia legalizada por Notario Público de los recibos de pago, de acuerdo con lo señalado en el numeral 3) del artículo 245° del Código Procesal Civil<sup>1</sup>. Asimismo, es necesario que cumpla con adjuntar los siguientes documentos:

- Partida registral en la que obra inscrita la sucesión intestada o el testamento de María Isabel Sánchez Vidal.
- Copia simple del documento nacional de identidad de los sucesores o herederos.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, se hace de su conocimiento que mediante el Memorando N° 227-2015/SBN-DNR, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia ha precisado lo siguiente:

- Si existe un saldo pendiente de pago, la SBN debe constituir en mora al deudor y exigir el pago del saldo pendiente, de acuerdo con lo normado el artículo 1333° del código civil de 1984, concordante con el artículo 1254° del código civil 1936, que señalan que incurre en mora el obligado desde el momento en que el acreedor le exija, ya sea judicialmente o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.
- Si el deudor no acredita el pago del precio del lote adjudicado mediante documento de fecha cierta o no cumplió con el pago de ninguna cuota, recaería en la condición jurídica de ocupante precario del predio, entonces podría optarse por la venta directa del predio por causal, conforme a lo establecido en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151<sup>2</sup>, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.



**1 CODIGO PROCESAL CIVIL**

**Fecha cierta.-**

**Artículo 245.-** Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

"(...)

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;

"(...)"

**2 Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio 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 su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

De otro lado, se le informa que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la "Ley N° 27444", se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente (...)"



11. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado a "la administrada" el 28 de septiembre de 2016, en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución; por lo que éste ha sido debidamente notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21°<sup>3</sup> de "la ley N° 27444". Siendo así, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, otorgado para subsanar las observaciones formuladas mediante "el Oficio", venció el 20 de octubre de 2016.

12. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de la búsqueda efectuada en el SID (fojas ), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de regularización del contrato de compra venta de "el predio", una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



De conformidad con la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN"; la Ley N° 27444 y el Informe Técnico Legal N° 126-2017-SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2017.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** del lote 11 de la manzana 12, Urbanización Miguel Grau Ex-Piñonate, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01244436 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, presentada por **MARÍA YSABEL MEJÍA SÁNCHEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente resolución.

#### Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4  
MPF-SAC-JECC



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

- e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio 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 procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.  
f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

<sup>3</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal  
(...)

"21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.