

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 496-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 857-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ FAUSTINO ZEÑA CHAPOÑAN**, mediante la cual peticona la **REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA** de un área de 62.64 m², ubicado en la Urbanización El Porvenir, Jr. América N° 158, Dpto. 203, Edf. Pis. / Ref. 8, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02199346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 25 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32642-2017), José Faustino Zeña Chapoñan (en adelante “el administrado”), solicitó la regularización del contrato de compra venta de “el predio” (fojas 01). Para tal efecto presentaron, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la Partida Registral N° P02199346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 03 a 10); **2)** copia simple de la compraventa a plazos, de fecha 27 de agosto de 1974, suscrita entre la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú - EMADIPERU y José Faustino Zeña Chapoñan conjuntamente con su esposa (fojas 12 a 16); **3)** copia simple de la boleta de venta N° 001-0114009, de fecha 05 de octubre de 1998, por concepto de trámite de título de propiedad emitido por ENACE (fojas 17); **4)** copia del recibo de Luz del 2017 (fojas 20); **5)** copia de la inscripción de la sentencia de divorcio en los Registros Públicos (fojas 22); **6)** copia de la partida de matrimonio (fojas 23); **7)** copia de la Sentencia (resolución N° 11) de fecha 12 de diciembre de 1994 que declara disuelto el vínculo matrimonial (fojas 24 a 26); y, **8)** copia de las cláusulas adicionales de cancelación, de fecha 10 de setiembre de 1984 (fojas 27 a 29).



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"), según el cual, 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, cabe precisar que mediante la **Ley N° 24327** se autorizó al Poder Ejecutivo para que entre otros aspectos, adjudique en venta directa las casas-habitación, así como las consideradas tienda-vivienda, que integran el agrupamiento de viviendas de tipo económico de El Porvenir, a las familias consideradas en esta Ley y que se expropiaron por el Decreto Ley N° 18904, que fueron de propiedad del Banco Popular y las Compañías Inmobiliarias Cóndor SA y Manco Cápac S.A, ubicadas en el terreno del barrio de El Porvenir – La Victoria, disponiendo que el Ministerio de Vivienda y Construcción, a través de la entonces Dirección General de Bienes Nacionales (ahora Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), otorgue a nombre del Estado, dentro del término máximo de 90 días, los contratos de compraventa a que se refiere la Ley.

6. Que, mediante **Decreto Supremo N° 010-89-VC** se dispuso en el artículo 1° que "El Ministerio de Vivienda y Construcción, a través de su Dirección General de Bienes Nacionales, procederá a otorgar a nombre del Estado los contratos de compraventa a los ocupantes de las casas-habitación y tiendas-vivienda o locales comerciales o almacenes, que acredite haber tenido no menos de tres (03) años de posesión continua a la fecha de promulgación de la Ley N° 24327, por el precio de la tasación fijada de promulgación del Decreto Ley N° 18904, considerándose como pago a cuenta las sumas pagadas en calidad de arrendamiento y/o de cancelación por la compraventa libre de gravámenes".

7. Que, el artículo 2° literal c) del precitado Decreto Supremo estableció que para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1° del mencionado Decreto Supremo, la Dirección de Bienes Nacionales (ahora Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), en coordinación con los interesados debidamente organizados por edificios, procederá al saneamiento legal de los inmuebles a nivel de inscripción en los Registros Públicos, del terreno, fábrica, reglamento interno de propiedad horizontal e independización, en aquellos casos en que aún no se hayan efectuado a la fecha de vigencia del referido Decreto Supremo.

8. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 2761-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de octubre de 2017, se comunicó a "el administrado" que antes de iniciar la calificación formal de su pedido se requiere previamente la inscripción del dominio de "el predio" a favor del Estado, por lo que se le informó del traslado de su solicitud a la Subdirección de Administración de Propiedad Estatal – SDAPE para su evaluación.

9. Que "el administrado" en la reunión llevada a cabo el 08 de enero de 2018 en las instalaciones de esta Superintendencia (Cita N° 0000029-2018, 10:00 am) manifestó que se desistiría del procedimiento, toda vez que se habría determinado que el predio que pretende regularizar a favor suyo no es un bien propio, sino un bien social adquirido cuando aún se encontraba vigente su vínculo matrimonial con la señora Teresa Cabrerías Castro; razón por la cual se emitió el Oficio N° 815-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018, en la que se le exhortó que tenga a bien en comunicar si continua o se desiste del procedimiento de regularización de compraventa, otorgándosele un plazo adicional de treinta (30) días, más un (01) día por el término de la distancia, para realizar tal manifestación, bajo apercibimiento de declararse en abandono el procedimiento y se proceda al archivo del expediente.

10. Que, como señala MORÓN el abandono es "la forma de terminación del procedimiento administrativo que tiene lugar mediante una declaración de la Administración cuando, paralizado por causas imputables al interesado, este no remueve el obstáculo dentro del plazo que la ley señala. El abandono del procedimiento es el medio para evitar su pendencia indefinida por la inercia del particular, quien debería mostrar interés en obtener su continuación"¹.

¹ MORÓN, Juan Carlos. *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. Décima Edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2014, p. 582.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 496-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, el presente procedimiento de regularización de compraventa, constituye un procedimiento administrativo a solicitud de parte, por lo tanto, corresponde el pronunciamiento requerido a "la asociación" señalado en el párrafo precedente.

12. Que, habiendo sido **notificado** "el administrado" con el Oficio N° 815-2018/SBN-DGPE-SDDI el **23 de abril de 2018** y transcurrido el plazo de treinta (30) días conferidos, sin obtener respuesta, corresponde declarar en abandono el procedimiento de venta directa; en concordancia con el artículo 200° del T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General.

13. Que, al respecto el artículo 200° del T.U.O de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por treinta días, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Asimismo, de conformidad con el artículo 195° de la precitada Ley, la declaración de abandono es una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", el T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 576-2018 /SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar el **ABANDONO** del procedimiento administrativo de **REGULARIZACIÓN DE COMPRAVENTA** seguido por **JOSÉ FAUSTINO ZEÑA CHAPOÑAN**, respecto de un área de 62.64 m², ubicado en la Urbanización El Porvenir, Jr. América N° 158, Dpto. 203, Edf. Pis. / Ref. 8, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02199346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.17



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

