



## **RESOLUCIÓN N° 543-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de agosto de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 452-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCO ANTONIO QUIROZ RAMIREZ**, mediante el cual peticona la **REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** del predio ubicado en el lote 5 de la manzana 28, departamento N° 1264-20, cuarto piso, edificio N° 05, con ingreso por el Jr. Humboldt N° 1264, de la Urbanización del Fundo Matute, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P02199239 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral IX - Sede Lima en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, mediante Ley N° 24327 del 7 de noviembre de 1985 y Decreto Supremo N° 010-89-VC del 12 de setiembre de 1989, se autorizó al Poder Ejecutivo a adjudicar en venta directa las casas-habitación, así como las consideradas tiendas-vivienda, que integran el agrupamiento de viviendas de tipo económico de "El Porvenir", a las familias que celebraron contrato de arrendamiento y/o compraventa con el Banco Popular del Perú, las Compañías Inmobiliarias Cóndor S.A. y Manco Cápac S.A., así como la Ex. EMADIPERU, en igual forma con quienes ostentan posesión continua no menor de tres (03) años, por el precio de la tasación fijada a la fecha de promulgación de Decreto Ley N° 18904, considerándose como pago a cuenta las sumas pagadas como renta de arrendamiento y/o cancelación por la compraventa libre de gravámenes, quedando a cargo del Ministerio de Vivienda y Construcción, a través de su Dirección General de Bienes Nacionales, el otorgamiento de los contratos de compraventa a nombre del Estado.

2. Que, conforme lo dispuesto en la Cuarta Disposición Transitoria y Final del Decreto Ley N° 25556, Ley Orgánica del Ministerio de la Presidencia, modificada por el artículo 5° del Decreto Ley N° 25738, se crea sobre la base de la Dirección General de Bienes Nacionales del ex Ministerio de Vivienda y Construcción, la Superintendencia de Bienes Nacionales como el organismo público descentralizado del Ministerio de la Presidencia encargado del registro, control y administración del patrimonio fiscal.

3. Que, posteriormente, mediante la Ley N° 27313, "Ley Complementaria de la Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado" y el Decreto Supremo N° 010-2000-MTC "Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado", se autorizó a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a llevar a cabo, progresivamente, procedimientos de adjudicación y readjudicación de la propiedad, en representación de sus titulares, respecto de las unidades inmobiliarias que formen parte de Programas de Vivienda ejecutados sobre predios de propiedad de las entidades y/o empresas del Estado sujetas al proceso de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de liquidación,



comprendiéndose dentro de éstas las ejecutadas sobre predios de propiedad del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) en liquidación.

4. Que, en tal sentido, mediante los Oficios N° 1160 y N° 1499-2014 y N° 193-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto, 3 de octubre de 2014 y 29 de enero de 2015, respectivamente, se solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI que, en mérito al Decreto de Urgencia N° 014-2000, reglamentado por Decreto Supremo N° 010-2000-MTC y la Ley N° 27313, se pronuncie respecto a las competencias para llevar a cabo el proceso de formalización en los Programas Nacionales de Vivienda del Estado a nivel nacional.

5. Que, a través del Oficio N° 070-2015-COFOPRI/DFINT del 3 de febrero de 2015 (S.I N° 02438-2015) el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI trasladó el Informe N° 002-2015-COFOPRI/DFINT/SPEF/PSCH en el cual concluye que para proceder a la inscripción de la titularidad del adjudicatario sobre el predio, la entidad titular del Programa de Vivienda o de aquella que haya asumido su administración, deberá emitir un documento de transferencia de propiedad, con el cual COFOPRI realizará la verificación del predio y emisión del título de saneamiento de propiedad, el cual será remitido al Registro de Predios para su inscripción.

6. Que, mediante los Memorandos N° 776, N°1287 y N° 2885 -2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo, 14 de mayo y octubre de 2015, se trasladó el pronunciamiento emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI a la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia, para su pronunciamiento.

7. Que, mediante los Memorandos N° 227 y 421-2015/SBN-DNR del 13 de julio y 21 de diciembre de 2015 respectivamente, la Dirección de Normas y Registros-DNR se pronunció indicando que la Primera Disposición Transitoria de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula “Los procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” dispone que: en los procedimientos de regularización de los contratos de compra venta o adjudicación a título oneroso que contempla efectuar la SBN por mandato de una norma legal expresa se aplica la venta en lo que fuera pertinente.

8. Que, siendo así cabe señalar 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”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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.

9. 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 Sub Dirección 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.

10. Que, en el presente caso, mediante escrito presentado el 17 de marzo de 2016 (S.I. N° 06193-2016) (fojas 1 a 4), **MARCO ANTONIO QUIROZ RAMIREZ** (en adelante “el administrado”) solicita la regularización del contrato de compra venta de “el predio”,



## **RESOLUCIÓN N° 543-2016/SBN-DGPE-SDDI**



indicando que los documentos sustentatorios se encuentran en el expediente N° 001440-92 que obra en esta Superintendencia. Por lo tanto, en atención a lo requerido por “la administrado”, se revisó la documentación que obra en el expediente N° 001440-92<sup>1</sup>.

11. Que, es oportuno acotar que 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”), prescribe que “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”.



12. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 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. 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.

13. 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.



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

15. Que, mediante Oficio N°1237-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2016 (en adelante “el oficio”), se observó lo siguiente (fojas 80):

<sup>1</sup> Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General

Artículo 40.- Documentación prohibida de solicitar

40.1 Para el inicio, prosecución o conclusión de un procedimiento, las entidades quedan prohibidas de solicitar a los administrados la presentación de la siguiente información o la documentación que la contenga:

40.1.1 Aquella que la entidad solicitante posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, o por haber sido fiscalizado por ellas, durante cinco (5) años anteriores inmediatos, siempre que los datos no hubieren sufrido variación ni haya vencido la vigencia del documento entregado. Para acreditarlo, basta que el administrado exhiba la copia del cargo donde conste dicha presentación, debidamente sellado y fechado por la entidad ante la cual hubiese sido suministrada.

"(...)

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>2</sup>.

Asimismo, 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>3</sup>, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

(...)"

**16.** Que, en el Acta de Notificación N° 123727 (fojas 79) consta que "el oficio" fue notificado a "el administrado" en su domicilio ubicado en el Jr. Humboldt N° 1264, departamento 20 (cuarto piso) Agrupamiento de Vivienda "El Porvenir", distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> 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;

(...)"

<sup>3</sup> 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.

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>4</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.2 En caso que el administrado no haya señalado domicilio, la autoridad debe agotar su búsqueda mediante los medios que se encuentren a su alcance, recurriendo a fuentes de información de las entidades de la localidad.



## RESOLUCIÓN N° 543-2016/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no ha presentado documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de regularización del contrato de compra venta y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud.

18. Que, mediante escrito presentado el 3 de agosto de 2016 (S.I. N° 20385-2016) (fojas 81), "el administrado" solicitó la devolución de los anexos, por lo que corresponde declarar procedente la devolución de los documentos presentados, debiendo previamente coordinar con esta Subdirección.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 630-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **REGULARIZACION DE CONTRATO DE COMPRA VENTA** presentada por **MARCO ANTONIO QUIROZ RAMIREZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** **ORDENAR** la devolución de la documentación anexada, conforme lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución.

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

### Regístrese, y comuníquese.

CRS/SAC-JECC  
P.O.I.: 5.2.1.4



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

"21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación."

"21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado."

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.

"21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente".