



RESOLUCIÓN N° 733-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 280-2017/SBNSDDI respecto del procedimiento de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 431,51 m², ubicado frente a la Av. Báltico, al lado este del balneario de Naplo, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13816101 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS 103170, identificado como "Lote 5" en el procedimiento de la I Subasta Pública – 2017, 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, conforme al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF"), corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33° y 75° de "el Reglamento", concordado con el numeral 6.1.13) de la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante "la Directiva"), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto

a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de "la Directiva".

4. Que, conforme lo expuesto en el considerando precedente, mediante la Resolución N° 167-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2017, se aprobó la venta por subasta pública de "el predio", de libre disponibilidad.

5. Que, mediante la Resolución N° 181-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017, se aprobaron las Bases Administrativas del procedimiento de la I Subasta Pública - 2017, en la cual se incluyó a "el predio", conforme consta en su Anexo 1, procediéndose a publicar su convocatoria, el 19 de marzo de 2017, en el diario Oficial El Peruano, diario El Comercio y en la página web de la SBN.

6. Que, es preciso señalar que en el décimo tercer considerando de la Resolución N° 167-2017/SBN-DGPE-SDDI se indica que "el predio" solo presenta cerco parcial de palos con sobre cimientado de concreto, lo que fue publicitado en la esquila de convocatoria de la I Subasta Pública - 2017 y el Anexo N° 1 de las Bases Administrativas.

7. Que, es preciso señalar que durante la etapa de la convocatoria de la I Subasta Pública - 2017, mediante escrito presentado el 12 de abril de 2017 (S.I. N° 11539-2017), Silvia Haydee De Bracamonte Gálvez solicitó la nulidad de la Resolución N° 167-2017/SBN-DGPE-SDDI que aprobó la venta por subasta pública de "el predio", argumentando, entre otros: i) que la indicada Resolución vulnera principios constitucionales del debido proceso y al derecho de propiedad por prescripción adquisitiva, ii) que cuenta con título de propiedad, contenido en la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio del Lote N° 01 de la Mz. XIII de Laderas de Naplo, con área de 302.61 m², inscrito en la Partida N° 11708423 del Registro de Predios de Lima; y, iii) que existe duplicidad de "el predio" con su propiedad. Cabe indicar que según consta en la Partida N° 11708423 del Registro de Predios de Lima, el indicado predio se encuentra inscrito, además, a nombre de Alberto Francisco Fuster De Bracamonte y Mariano Francisco Fuster De Bracamonte.

8. Que, mediante Resolución N° 72-2017/SBN-DGPE del 03 de mayo de 2017, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal - DGPE declaró improcedente el pedido de nulidad formulado, indicando que de la base gráfica que obra en la SBN y la documentación adjunta en la solicitud, no se advertía superposición entre "el predio" y el predio de propiedad de Silvia Haydee De Bracamonte Gálvez, Alberto Francisco Fuster De Bracamonte y Mariano Francisco Fuster De Bracamonte, inscrito en la Partida N° 11708423 del Registro de Predios de Lima.

9. Que, al haber descartado la DGPE, superposición de "el predio" con propiedad de terceros, se prosiguió con el procedimiento de subasta pública, procediéndose en acto público del 9 de mayo de 2017, a adjudicar la buena pro de "el predio" a favor de Elvis Ronal Congona Alvarez (en adelante "el administrado"), al ser el único postor hábil, al precio base del lote, ascendente a US\$ 69 819,57 (Sesenta y Nueve mil Ochocientos diecinueve y 57/100 Dólares Americanos), de conformidad con lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2016/SBN¹ y el literal e) del numeral 13 de las Bases Administrativas del procedimiento de la I Subasta Pública - 2017².

10. Que, mediante escrito presentado el 11 de mayo de 2017 (S.I. N° 14534-2017), "el administrado" solicita se le excluya del proceso de Subasta y la devolución de la garantía entregada³ para participar en la subasta pública (cheque de gerencia por el 20%

¹ "Si existe solo un postor hábil por lote, se adjudica la Buena Pro a dicho postor, se encuentra o no presente en el acto público y al precio base establecido para el lote (...)."

² "(...) En el caso que el lote tenga postor hábil único, se le otorgará la Buena Pro a éste al precio base del lote consignado en el anexo 1, se encuentre o no presente en el acto público".

³ En su sobre presentado el 19 de abril de 2017, con S.I. N° 12001-2017.

RESOLUCIÓN N° 733-2017/SBN-DGPE-SDDI

del precio base), alegando inconsistencias en la situación física y legal de "el predio", dado que éste sería de propiedad de terceros; para lo cual adjuntó: a) copia de parte de un plano; b) copia del estado de cuenta de contribuyente de Silvia Haydee De Bracamonte Gálvez, respecto del Lote 1 de la Mz. XIII de la Zona 02 – Las Laderas de Naplo; y iii) fotografías de "el predio".



11. Que, mediante Informe de Brigada N° 607-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2017, con la finalidad de no ocasionar perjuicio al adjudicatario de la buena pro de "el predio", se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal evalúe autorizar la suspensión del cronograma de pagos de "el administrado", en tanto se concluya con la evaluación de lo solicitado, de conformidad con el literal b) del numeral 6.2.5 de "la Directiva"⁴.

12. Que, mediante el Informe Especial N° 244-2017/SBN-DGPE del 25 de mayo de 2017, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, autorizó la suspensión del cronograma de pagos del adjudicatario de la buena pro de "el predio", procediéndose a comunicar a la Oficina de Administración y Finanzas, mediante Memorando N° 1976-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017.

13. Que, mediante Oficio N° 1558-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017, se informó a "el administrado" que en tanto se evalúe lo solicitado, a efectos de no ocasionarle perjuicio alguno, se había considerado pertinente suspender su cronograma de pagos.

14. Que, mediante escrito presentado el 11 de julio de 2017 (S.I. N° 22299-2017), "el administrado" reitera su solicitud de devolución de la garantía entregada, señalando que el problema que pudiera existir entre Silvia Haydee De Bracamonte Gálvez y la SBN, lo perjudica y vulnera la confianza depositada en la subasta pública de la SBN.

15. Que, ante lo solicitado por "el administrado", se realizó el diagnóstico técnico legal de "el predio", emitiéndose el Informe de Brigada N° 942-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2017 el cual señala, entre otros, lo siguiente:

"(...)
De la titularidad registral de "el predio"

3.2. Al respecto, dado que "el administrado" argumenta que existen inconsistencias técnico legales debido a que "el predio" pertenecería a "la administrada" encontrándose inscrito con el área de 302,61 m² en la Partida N° 11708423 del Registro de Predios de Lima, se desprende la posibilidad de la existencia de una duplicidad registral, en

⁴ "(...) La SDDI puede postergar o suspender el cronograma de pago del precio de venta de los lotes adjudicados, por razones debidamente justificadas y previa autorización de la DGPE".

ese sentido, se procedió a contrastar la documentación técnica presentada por "la administrada" con la poligonal de "el predio", determinando que no existe superposición alguna (...).

- 3.3. Por lo expuesto no existe duplicidad registral entre el "predio" y el área inscrita a nombre de "la administrada", ratificando lo resuelto en la Resolución N° 72-2017/SBN-DGPE del 03 de mayo de 2017 (...).
- 3.4. Sin perjuicio de lo señalado, se informa que en el Expediente N° 138-2006/SBN-GO-JAR que sustenta la inmatriculación del predio matriz del cual fue independizado "el predio", obra la eskeja de Observación sobre un área de 64,735.70 m², la misma que según la información Catastral emitida por la Zona Registral de Lima, se superponía parcialmente, entre otros, con la partida 11708423 (propiedad de "la administrada"), la misma que fue excluida modificando el área a 63 101,99 m² a efectos de concluir el procedimiento de inmatriculación. En este sentido, se refuerza que registralmente "el predio" no se encuentra superpuesto con propiedad de terceros.
(...)

Conclusiones

- 4.1. De acuerdo a la base grafica con la que cuenta la SBN y la información registral (SUNARP) no existe inconsistencia técnico legal alguna respecto a "el predio", por lo que, la adjudicación de la Buena Pro efectuada al Sr. Elvis Ronal Congona Álvarez, se ha realizado en las condiciones que contempla la "Directiva N° 001-2016/SBN" y las Bases Administrativas N° 001-2017/SBN-DGPE-SDDI.
- 4.2. La información digital del plano de Trazado y Lotización N° 002-2013-DDU/MDP presenta deficiencias técnicas en su georreferenciación, ratificando lo señalado por la Municipalidad de Pucusana.
- 4.3. Según la distribución de lotes que se advierte del Plano de Trazado y Lotización N° 002-2013-DDU/MDP y la realidad física verificada, "el predio" corresponde al Lote 1 de la Manzana XIII de la habilitación Laderas de Naplo.
- 4.4. "La administrada" viene pagando impuesto predial respecto del predio con la nomenclatura Lote 1 Mz. XIII, encontrándose su propiedad (según documentación técnica que sustenta su inmatriculación registral contrastada con el levantamiento topográfico realizado el 21 al 27 de junio de 2017) sobre parte del Lote 2 y 3 de la Mz. XIII.
- 4.5. Se evidencian imprecisiones en el documento público que dio merito a la prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que "la administrada" indica ser propietaria de un área libre de ocupación ("el predio"), en merito a una prescripción adquisitiva de dominio que declara fábrica.

Recomendaciones

- 5.1. Solicitar a la Procuraduría de esta Superintendencia, evalúe las acciones legales que corresponda.
(...)"

16. Que, del análisis y conclusiones del Informe de Brigada N° 942-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2017, se puede advertir lo siguiente:

- "El predio" es de propiedad del Estado y se ha descartado duplicidad registral con propiedad inscrita en la Partida N° 11708423 del Registro de Predios de Lima, a favor de Silvia Haydee De Bracamonte Gálvez, Alberto Francisco Fuster De Bracamonte y Mariano Francisco Fuster De Bracamonte⁵.
- No existe inconsistencia técnico legal alguna respecto a "el predio", habiéndose adjudicado la Buena Pro a "el administrado", conforme a lo contemplado en "la Directiva" y las Bases Administrativas N° 001-2017/SBN-DGPE-SDDI.
- El Plano de Trazado y Lotización de la Municipalidad Distrital de Pucusana presenta deficiencias de georreferenciación.

⁵ Lo que ha sido confirmado con el Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP, el 24 de julio de 2017, que señala que "el predio" se encuentra comprendido en ámbito inscrito de la Partida N° 13816101.

RESOLUCIÓN N° 733-2017/SBN-DGPE-SDDI



- “El predio” según la distribución que se advierte en el Plano de Trazado y Lotización de la Municipalidad Distrital de Pucusana, corresponde al Lote 1 de la Manzana XIII de la Habilitación Laderas de Naplo.
- Silvia Haydee De Bracamonte Gálvez viene pagando impuesto predial a la Municipalidad Distrital de Pucusana por el Lote 1 de la Manzana XIII de la Habilitación Laderas de Naplo, cuando su propiedad según documentación que la sustenta (prescripción adquisitiva de dominio inscrita en la Partida N° 11708423 del Registro de Predios de Lima), contrastada con el Plano de Trazado y Lotización de Pucusana, recae sobre parte del Lote 2 y 3.
- El Acta Notarial de prescripción adquisitiva de dominio del predio de propiedad de Silvia Haydee De Bracamonte Gálvez y otros, señala que éste presenta edificación; sin embargo, “el predio” se encuentra sin ocupación, presentando solo cerco parcial de palos, conforme se indica en el sexto considerando de la presente Resolución.



17. Que, en ese sentido, si bien “el predio” es de propiedad del Estado y de libre disponibilidad, y se ha efectuado la adjudicación de la buena pro a “el administrado”, conforme al marco legal vigente, cierto es también que a partir de lo solicitado por el mismo, según evaluación realizada, se ha advertido que terceros vienen pagando impuesto predial por “el predio” con la nomenclatura Lote 1 de la manzana XIII de la Habilitación Laderas de Naplo, lo cual genera inseguridad al adjudicatario de la buena pro, quien debido a ello ha solicitado ser excluido del proceso de subasta y la devolución de la garantía entregada.

18. Que, cabe indicar que en reunión llevada a cabo el 23 de octubre de 2017, sobre el pedido de “el administrado”, en la que participaron representantes de la Dirección de Normas y Registro, Subdirección de Normas y Capacitación, Oficina de Asesoría Jurídica y esta Subdirección, se acordó entre otro, que *“de existir hechos documentados (regulares o irregulares) generados por terceros que pongan en duda razonable al adjudicatario de la buena pro, procede la devolución de la garantía a fin de no generar perjuicio al comprador”*.

19. Que, es preciso señalar que la solicitud de “el administrado” de exclusión del proceso de subasta y devolución de la garantía entregada, implica la resolución del contrato de compraventa por subasta celebrado con la adjudicación de la buena pro de “el predio”, en el acto público, de conformidad con lo señalado en el artículo 1389⁶ del Código Civil.

⁶ “En la subasta, la convocatoria es una invitación a ofrecer y las posturas son las ofertas. La obligatoriedad de cada postura cesa desde que se formula otra mejor. El contrato se celebra cuando el subastador adjudica la buena pro al postor que hasta ese momento ha formulado la mejor postura válida”.



20. Que, si bien "la Directiva" ni las Bases Administrativas de la I Subasta Pública-2017 regulan la figura de la resolución, resulta aplicable de manera supletoria, las disposiciones del Código Civil, según lo señalado en el Artículo X de su Título Preliminar⁷.

21. Que, al respecto, el artículo 1371 del Código Civil señala que la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración. Asimismo, el artículo 1372 del mismo cuerpo legal establece que la resolución se invoca judicial o extrajudicialmente, y que por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento que se produce la causal que la motiva, y si ello no fuera posible deben rembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

22. Que, sobre el efecto de la resolución, Hugo Fomo Florez⁸ señala que "La extinción de la relación por resolución supone que ella (la relación) no ha servido, o de cualquier modo no servirá para provocar la satisfacción recíproca de los intereses de las partes de manera que debe retornarse -en principio- a la situación existente al momento en que ha surgido, lo que necesariamente exige una aplicación retroactiva del efecto resolutorio (...)".

23. Que, el mutuo disenso, consistente en el acuerdo de las partes para dejar sin efecto un acto jurídico, según lo establecido en el artículo 1313° del Código Civil⁹, resuelve el contrato, ya que se produce de forma sobreviniente a su celebración.

24. Que, dado que terceros vienen pagando impuesto predial por "el predio", ante la Municipalidad Distrital de Pucusana, situación que ha generado duda razonable en "el administrado", afectando su expectativa sobre "el predio", ante la posibilidad de que le ocasione perjuicio; y, considerando, además, que la SBN debe velar por conservar una correcta imagen institucional, evitando proseguir con procedimientos en los que se han suscitado hechos no previstos inicialmente, resulta conveniente para ambas partes, de conformidad con la normativa glosada en los considerandos precedentes, resolver el contrato de compraventa por subasta, celebrado en mérito a la adjudicación de la buena pro, correspondiendo consecuentemente, la devolución de la garantía entregada para participar en el procedimiento de subasta pública.

25. Que, de otro lado, considerando el pago de impuesto predial por "el predio" que terceros vienen efectuando en la Municipalidad Distrital de Pucusana, argumentando propiedad, corresponde comunicar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a efectos de que evalúe iniciar las acciones que correspondan.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política de 1993, Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificaciones, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y el Informe Técnico Legal N° 892-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar la resolución del contrato de compraventa por subasta celebrado con Elvis Ronal Congona Alvarez, respecto del predio de 431,51 m², ubicado frente a la Av. Báltico, al lado este del balneario de Naplo, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13816101 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS 103170, identificado como "Lote 5" en el procedimiento de la I Subasta Pública – 2017; por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

⁷ "Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza".

⁸ En Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo VII, Contratos en general, Gaceta Jurídica.

⁹ "Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado".

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 733-2017/SBN-DGPE-SDDI

SEGUNDO.- Comunicar a la Oficina de Administración y Finanzas, a fin de que el Sistema Administrativo de Tesorería proceda a la devolución del cheque de gerencia entregado como garantía para participar en el procedimiento de subasta pública.

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, que terceros vienen efectuando pagos de impuestos por el predio con la nomenclatura Lote 1 de la Manzana XIII de la Habilitación Laderas de Naplo, a la Municipalidad Distrital de Pucusana, quienes argumentan propiedad, a efectos de que evalúe iniciar las acciones que correspondan.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 528.13



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