



RESOLUCIÓN N° 0215-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1137-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL** y **LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO**, la sociedad conyugal conformada por **CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO** y **PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS**, y **JOSÉ LUIS GAMBOA OTERO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 77 259,56 m² ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151"), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, 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, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 16 de mayo de 2013 (S.I. N° 08668-2013), MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL, debidamente representado por María Luisa del Pilar Moreno Porras, peticona la compra venta de "el predio" en virtud del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: 1) copia simple del documento nacional de identidad de Manuel Primitivo Paucar Carbajal (foja 2); b) copia simple del asiento A0001 de la Partida Registral N° 12879002 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 5 al 7); c) plano perimétrico y memoria descriptiva de diciembre de 2012 (fojas 11 al 13); d) copia simple de la Resolución Subgerencial N° 466-2003-MDLM-GDU/SGOPriv. del 29 de octubre de 2003 (fojas 30 y 31); e) copia certificada del contrato privado de transferencia de derechos de posesión del 25 de marzo de 2013 (fojas 34 al 39); y, f) copia certificada de la Escritura Pública N° 5643, de compra venta de acciones y derechos sobre un inmueble y de cesión de derechos posesorios, emitida por el Notario Percy Gonzáles Vigil Balbuena el 15 de diciembre de 2011 (fojas 40 al 49).

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de mayo de 2013 (S.I. N° 08876-2013), MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL, LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, la sociedad conyugal conformada por CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO y PATRICIA MÓNICA ROOSE

VENGAS, y MARCELA CARMELA MARÍA MARTINA OTERO BOSSANO, debidamente representados por María Luisa del Pilar Moreno Porras, peticionan que el presente escrito se acumule con el petitorio de foja 1, y además precisan que se acogen al literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 142 al 144). Para tal efecto presentaron, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 145 al 147); b) copia simple del Testimonio de la Escritura Pública N° 626, de Poder Especial, emitida por la Notaria Liova Schiaffino de Vilanueva el 23 de mayo de 2012 (fojas 148 al 153); c) copia simple de la copia informativa de la Partida Registral N° 11733691 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 158 y 159); d) copia simple de la copia informativa de la Partida Registral N° 11733689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 160 al 163); y, e) copia simple de contrato de compra venta de 25 de marzo de 2013 (fojas 164 al 168).

4. Que, mediante escrito presentado el 29 de noviembre de 2013 (S.I. N° 22395-2013), la sociedad conyugal conformada MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL y LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, MANUEL PÁUCAR GONZÁLEZ, la sociedad conyugal conformada por CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO y PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS, y MARCELA CARMELA MARÍA MARTINA OTERO BOSSANO, debidamente representados por María Luisa del Pilar Moreno Porras, peticionan que el presente escrito se acumule con el petitorio de foja 1 y 142, y además precisan que se acogen al literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 171 y 172). Para tal efecto presentaron, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de la copia informativa de la Partida Registral N° 49011344 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 175 al 183); y, b) Copia certificada de la ocurrencia del 18 de septiembre de 2003 de la Comisaría PNP La Molina (foja 184).

5. Que, mediante escrito presentado el 30 de septiembre de 2014 (S.I. N° 21347-2014), la sociedad conyugal conformada por MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL y LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, MANUEL PÁUCAR GONZÁLEZ, la sociedad conyugal conformada por CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO y PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS, y JOSÉ LUIS GAMBOA OTERO, (en adelante, “los administrados”) debidamente representados por María Luisa del Pilar Moreno Porras, en atención al Oficio N° 1347-2014/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2014 (fojas 195 y 196), señalan, entre otros, que MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL posee el 25% de acciones y derechos de “el predio” (transfiere el 5% a favor de tercero), LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO posee 25% de acciones y derechos de “el predio”, la sociedad conyugal conformada por CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO y PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS posee 25% de acciones y derechos de “el predio”, y JOSÉ LUIS GAMBOA OTERO posee 30% de acciones y derechos de “el predio”. Para tal efecto, adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: i) Copia simple del Testimonio de la Escritura Pública N° 1502, de sustitución de régimen de gananciales por el régimen de separación de patrimonio, emitido por la Notaria Liova Schiaffino de Vilanueva el 10 de diciembre de 2013 (fojas 431 al 438); y, ii) Copia simple de los contratos privados de transferencia de derechos de posesión del 11 de abril de 2014 (fojas 442 al 450).

6. Que, mediante escrito presentado el 10 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21192-2015), “los administrados”, debidamente representados por María Luisa del Pilar Moreno Porras, en atención al Oficio N° 1578-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2015 (foja 494), señalan, entre otros, que requieren se inmatricule el área de 814,03 m² y posteriormente se adjudique “el predio” (fojas 496 a 502).

7. Que, efectuado el diagnóstico técnico mediante el Informe de Brigada N° 1112-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2015 (fojas 488), ampliado mediante Informe de Brigada N° 716-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (fojas 555 al 557), se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 67 008,18 m² (86,73% de “el predio”) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11632363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; ii) 9 437,35 m² (12,21% de “el predio”) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; iii) 685,17 m² (0,89% de “el predio”) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de particulares en la Partida Registral N° 49072192 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, iv) 128,86 m² (0,17% de “el predio”) no se ha identificado antecedentes registrales a favor del Estado.

8. Que, mediante escrito presentado el 4 de octubre de 2017 (S.I. N° 34137-2017), “los administrados”, debidamente representados por Delia Maricia Garcia Regal Marticorena, varían su

domicilio legal, al ubicado en Avenida Caminos del Inca N° 257, sexto nivel del Centro Comercial Caminos del Inca, Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima (foja 565).

9. Que, mediante escrito presentado el 8 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39120-2017), “los administrados”, debidamente representados por Delia Maricia Garcia Regal Marticorena, en atención al Oficio N° 2766-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2017 (fojas 575 y 576), señalan, entre otros, que el área de 685,17 m² se encuentra inscrita a favor del Estado, que se debe inmatricular el área de 128,86m²; y, precisan que, la distribución de la co-posesión que tienen en “el predio” es de MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL, 20% de acciones y derechos, LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, 25% de acciones y derechos, la sociedad conyugal conformada por CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO y PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS, 25% de acciones y derechos, y JOSÉ LUIS GAMBOA OTERO, 30% de acciones y derechos. Por último, señalan que el apersonamiento de Manuel Paucar Gonzales, en el escrito de fojas 171, es un error involuntario, puesto que dicha persona no ostenta derecho posesorio alguno sobre “el predio” (fojas 577 al 580).

10. Que, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.

11. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

12. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

13. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

14. Que, debido al escrito de fojas 575, este despacho viene realizando gestiones ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con la finalidad de determinar la titularidad de la Partida Registral N° 49072192 del registro de Predios de la Oficina de Registro de Predios – Zona Registral N° IX – Sede Lima, habiendo informado de estas acciones a “los administrados” mediante el Oficio N° 3881-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2018 (fojas 977).

15. Que, mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37718-2019), MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL, se desiste del trámite y petitorio de venta directa respecto de “el predio”, precisando que deja sin efecto cualquier poder otorgado por éste y por quien representa. Asimismo, señaló que varía su domicilio al ubicado en Jr. Prolongación Cuzco 769, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima (foja 980 y 981).

16. Que, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento; el numeral 200.4) del “TUO de la Ley N° 27444”, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento. Asimismo, el numeral 200.5) de la norma en mención, prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes que se notifique la resolución final de la instancia.

17. Que, evaluado el pedido formulado por MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL, y al no poder determinarse si se trata de un desistimiento del procedimiento o de la pretensión, se le comunicó a éste y a su cónyuge, LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, mediante el Oficio N° 189-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2020 [en adelante, “Oficio 1” (fojas 983)], que, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde se acepte el desistimiento al procedimiento formulado por este; y, a los demás cointerésados se les notificará su decisión a fin de que informen si desean continuar con el trámite del presente procedimiento, y, de ser este el caso, remitan la documentación correspondiente, en aplicación del numeral 200.6 del artículo 200° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”).

18. Que, este despacho, mediante el Oficio N° 247-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2020 [en adelante, “Oficio 2” (fojas 984)], comunicó a la sociedad conyugal conformada por CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO y PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS, y a JOSÉ LUIS GAMBOA OTERO, el desistimiento al procedimiento formulado por la sociedad conyugal conformada por MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL y LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, requiriéndoles informen si desean continuar con el trámite del presente procedimiento, y, de ser este el caso, remitan la escritura pública o el documento privado con firmas legalizadas o certificadas donde conste la división y partición de “el predio”; y, plano y memoria descriptiva de las áreas a solicitar, otorgándoles un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que informen su decisión, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

19. Que, el “Oficio 2” fue notificado el 27 de enero de 2020 en el domicilio señalado a fojas 565, y fue recibido por Clery Ramirez Palacios, quien se identificó con DNI N° 70187531, conforme consta en el cargo de recepción (foja 984); razón por la cual se tiene por bien notificados a la sociedad conyugal conformada por CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO y PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS, y JOSÉ LUIS GAMBOA OTERO, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.3 del artículo 21° “T.U.O de la LPAG”; habiendo el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil vencido el 18 de febrero de 2020.

20. Que, al haberse verificado que Manuel Primitivo Paucar Carbajal no representa a Lucrecia María González Marruffo, dado que no cuenta con un poder otorgado con las formalidades señaladas en el numeral 126.2 del artículo 126 del “T.U.O de la LPAG”, mediante el Oficio N° 3014-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2020 [en adelante, “Oficio 3” (fojas 987 y 988)], se le comunicó a LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, el desistimiento al procedimiento formulado por MANUEL PRIMITIVO PAUCAR CARBAJAL, requiriéndole informe si desea continuar con el trámite del presente procedimiento, y, de ser este el caso, remita la escritura pública o el documento privado con firmas legalizadas o certificadas donde conste la división y partición de “el predio”; y, plano y memoria descriptiva de las áreas a solicitar, otorgándoles un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que informen su decisión, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

21. Que, el “Oficio 3” fue dirigido al domicilio señalado en el documento nacional de identidad de LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, dado que al querer notificarse el Oficio N° 2279-2020/SBN-DGP-SDDI del 7 de septiembre de 2020 en su domicilio legal (fojas 984), ubicado en Av. Caminos del Inca N° 257 – Sexto Nivel del Centro Comercial Caminos del Inca – Santiago de Surco – Lima – Lima, el notificador, mediante Acta de Constancia, indicó que no hay atención debido a la pandemia.

22. Que, el “Oficio 3”, fue notificado el 22 de octubre de 2020, y fue recibido por Eduvino Avila Jaime, quien se identificó con DNI N° 32731061, conforme consta en el cargo de recepción (foja 984); razón por la cual se tiene por bien notificada a LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.3 del artículo 21° del “T.U.O de la LPAG”; habiendo el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil vencido el 13 de noviembre de 2020.

23. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del “T.U.O de la LPAG”, dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

24. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 989 y 990), la sociedad conyugal conformada por CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO y PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS, JOSÉ LUIS GAMBOA OTERO y LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en el “Oficio 2” y “Oficio 3”, en el plazo otorgado; razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

25. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, los Informes Técnicos Legales nros. 231 y 232-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la sociedad conyugal conformada por **CARLOS RAÚL OTERO BOSSANO** y **PATRICIA MÓNICA ROOSE VENGAS, JOSÉ LUIS GAMBOA OTERO** y **LUCRECIA MARÍA GONZÁLES MARRUFFO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario