



RESOLUCIÓN N° 0252-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 835-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 736.75 m², ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 31 de julio de 2019 (S.I N° 25396-2019), **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal a)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la partida registral n° 12701065 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4 al 7); y, **3)** plano perimétrico (Lamina A-2) (fojas 9).

¹ 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.

4. Que, el procedimiento de 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”), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.

5. Que, 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo los Informes Preliminares N° 1101-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 0435-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2019 y 25 de marzo de 2021 (fojas 10 y 40 respectivamente), los cuales concluyeron respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Desarrollado su polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico y de ubicación, se determina un área gráfica de 5 639,35 m², existiendo una discrepancia de 97,4 m² con el área solicitada, razón por la que será considerada el área gráfica en la presente evaluación.
- ii. 4 443.39 m² (78,79% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 101681 (fojas 21); el cual constituye área libre de la Urbanización Santa María del Mar (bien de dominio público) en mérito a la Resolución N° 405-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo del 2015, resultado del proceso de habilitación urbana de la referida urbanización.
- iii. 111.67 m², 32.49 m², 192,15 m² y 21.67 m² (1.98%, 0.58%, 3.41% y 0.38% de “el predio”) se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 11100712, N° 11738185, N° 12557899 y N° 12557900 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, se superponen con la Zona Arqueológica

- denominada sitio Arqueológico Santa María-Sector A.
- iv. 364,69 m² (6.47% de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39686 (folios 24).
 - v. 473.29 m² (8.39% de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12557899 del Registro de Predios la Oficina Registral de Lima (folios 25).
 - vi. 397.18 m² (7.05% de “el predio”), se superpone con el proceso judicial N° 0742-2018-0-3003-JR-CI-01, sobre mejor derecho de propiedad, que a su vez recae en el CUS N° 39686.
 - vii. No es colindante con la propiedad de “el administrado”, ya que se ubica a una distancia de 31,00 ml de la propiedad de éste, según el Plano Catastral N° 019-2011-DDU-MSMM, que obra en el título archivado de la partida N° 12701065.
 - viii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el periodo comprendido entre el 24 de marzo de 2009 al 19 de abril de 2020, se trata de un predio ribereño al mar, ubicado en zona urbana consolidada, se encuentra libre de edificaciones, en su interior se visualiza un ovalo y vegetación, con características propias de una plaza o área verde, delimitado principalmente por vías y en la parte Suroeste delimita con un accidente geográfico denominado boquerón, el acceso es por la Avenida de Las Ninfas que se articula con la Panamericana Sur.

9. Que, mediante escrito del 7 de julio de 2020 (S.I. N° 00379-2020), “el administrado” autoriza a Adib Pedro Pareja Cahuana, para hacer seguimiento al presente pedido; y, mediante escrito de 27 de octubre de 2020 (S.I. N° 17906-2020), solicita ser notificado con las resoluciones que correspondan al siguiente correo electrónico: mejabvirtual@gmail.com.

10. Que, en relación a la superposición de 397.18 m² que representa el 7.05% de “el predio” con un proceso judicial de mejor derecho de propiedad, signado con el Expediente N° 00742-2018-0-3003-JR-CI-01 impulsado por Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, está Subdirección mediante Memorando N° 1937-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2020 (fojas 35), solicitó a la Procuraduría Pública informe su estado actual. Al respecto, la Procuraduría Pública mediante Memorando N° 0998-2020/SBN-PP del 6 de octubre de 2020 (fojas 38), informó que el citado proceso se encuentra en trámite, encontrándose vigente una medida cautelar de anotación de demanda formulada por el demandante, la que ha sido materia de oposición por parte de la Procuraduría Pública, sin que hasta la fecha haya sido resuelta por el juzgado.

11. Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: *“(…) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.”* (numeral 2) del artículo 139).

12. Que, por su parte el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial”. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala “Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”.

13. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

14. Que, en el caso en concreto, se ha determinado que el área de 397.18 m² (7.05% de “el predio”) recae sobre un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad signado con el Expediente N° 00742-2018-0-3003-JR-CI-01, donde lo que decida el Poder Judicial resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad del área en mención; razón por la que esta Subdirección no puede realizar ningún acto de disposición respecto a dicha área mientras se encuentre vigente el citado proceso judicial.

15. Que, respecto al área de 357,98 m² que representa el 6,35 % de “el predio”, al haberse determinado que se superpone sobre la **Zona Arqueológica Santa María - Sector A**, ostenta la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en los artículos 21² y 73³ de la Constitución Política del Perú, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

16. Que, respecto al área de 4 443,39 m² que representa el 78,79 % de “el predio”, se ha determinado que constituye área libre, resultado del proceso de habilitación urbana de la urbanización Santa María del Mar, regulado por el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras aprobado por el Decreto Supremo N° 01 del 20 de enero del 1955, en cuyo artículo 5-12 establecía que **las áreas libres eran consideradas bienes de dominio público, intangibles inalienables e inajenables, destinadas a promover espacios de aireación y recreo para satisfacer las necesidades mínimas vitales de la población**, lo cual es concordante con los artículos 822° y 823° del Código Civil de 1936, cuerpo normativo vigente en el período de vigencia del citado decreto supremo, según el cual los bienes destinados a brindar un uso público eran considerados propiedad del Estado, adquiriendo la condición de inalienables e imprescriptibles, salvo que hubiesen perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público.

17. Que, en relación a la normativa especial de bienes estatales, el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establece que *debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, **salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe.** En este caso, la desafectación administrativa⁴ deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.*

18. Que, aunado a lo anterior de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, **así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible**, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado.

² Patrimonio Cultural de la Nación

Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.

³ Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.

19. Que, en tal sentido, en el caso en concreto corresponde determinar si el área de 4 443,39 m² (78,79 % de “el predio”) ha perdido su condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos; análisis previo y necesario para determinar si se debe continuar con el procedimiento de venta directa o debe declararse su improcedencia liminar.

20. Que, por otro lado de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

21. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem viii) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth⁵, se visualizó que en el periodo comprendido entre el 24 de marzo de 2009 al 19 de abril de 2020, se verifica que el área de 4 443,39 m² (78,79 % de “el predio”) es ribereña al mar, ubicada en zona urbana consolidada de topografía plana; se encuentra libre de edificaciones, en su interior se visualiza un ovalo y vegetación, con características propias de una plaza o área verde, delimitado principalmente por vías y en la parte suroeste delimita con un accidente geográfico denominado boquerón, el acceso es por la Avenida De Las Ninfas que se articula con la Panamericana Sur; de lo que se desprende que no ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos.

22. Que, en ese sentido ha quedado determinado que el área de 4 443,39 m² (78,79 % de “el predio”) es un bien de dominio público desde su origen de carácter inalienable, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993⁶ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁷ y la normativa citada en el décimo considerando de la presente resolución.

23. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área de 837.98 m² (14.86 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, y; **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

24. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem vii) del octavo considerando de la presente Resolución, “el predio” se encuentra ubicado a una distancia aproximada de 31,00 ml de la propiedad de “el administrado”, en consecuencia, no cumple con la causal invocada, razón por la que debe declararse improcedente la solicitud de venta directa.

⁵Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

⁶ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁷ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

25. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, ha quedado determinado que: **a)** 7.05% de “el predio”, recae sobre un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad; **b)** el 6,35 % de “el predio”, se superpone sobre Zona Arqueológica; **c)** 78,79 % de “el predio”, constituye área libre resultado del proceso de habilitación urbana, la cual es considerada bien de dominio público, intangible inalienable e inajenable; y, **d)** “el área disponible” no colinda con la propiedad de “el administrado”; razones por las que debe declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

26. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 293-2021/SBN-DGPE-SDDDI del 31 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- 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