

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0333-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 163-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ELEUTERIO SOPLIN VENTURA**, solicita la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 647,12 m², ubicado en Jirón Cuzco N° 661 del distrito, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; 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, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero del 2022 (S.I. N° 05345-2022) **JOSÉ ELEUTERIO SOPLIN VENTURA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” por la casual 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** recibos emitidos por Enel Distribución S.A.A. y SEDAPAL emitidos el 11 de enero del 2021 y 14 de febrero del 2020 (fojas 6); **b)** datos de contribuyente emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 13 marzo del 2020 (fojas 8); **c)** actualizaciones de valores del impuesto predial 2020 y Anexo emitidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 13 de marzo del 2020 (fojas 9); **d)** registro fotográfico y plano de ubicación emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 11); **e)** arbitrios municipales del 2020 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 13 de marzo del 2020 (fojas 13); **f)** declaración jurada (fojas 14); **g)** certificado de inspección técnica de seguridad en edificación básica ex post N° 002932-2018 emitido por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED del 12 de marzo del 2018 (fojas 16); **h)** licencia de funcionamiento indeterminada emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 16 de mayo del 2018 (fojas 17); **i)** planos de primera, segunda y tercera planta (fojas 19); **j)** reporte declaración de pago emitido por la

Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria el 17 de febrero del 2022 (fojas 23); **k**) constancia de presentación emitido 11 de marzo del 2017 (fojas 25); **l**) declaración de pago anual impuesto a la renta tercera categoría emitido por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria el 17 de febrero del 2022 (fojas 26); **m**) constancia de presentación (fojas 29); **n**) constancia formulario N° 0710 emitido por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria el 6 de marzo del 2021 (fojas 34); **ñ**) resumen de transacciones emitido por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria el 6 de marzo del 2021 (fojas 35); y, **o**) reporte de ficha URC de “el administrado” (fojas 55).

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de marzo del 2022 (S.I. N° 08651-2022) (fojas 59) “el administrado”, adjunta documentación adicional, entre otros, lo que se encuentran los estados de cuenta emitidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 23 de marzo del 2022 (fojas 60).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, la documentación técnica presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, a través del Informe Preliminar N° 323-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril del 2022 (fojas 72), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 46501845 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 57165.
- ii) Conforme la base gráfica de Procesos Judiciales y el Aplicativo de Procesos Judiciales, se tiene conocimiento que sobre “el predio” recaen los Procesos Judiciales que a continuación se detallan:

Procesos Judiciales			
N° legajo	Materia Legal	Estado	Tipo Proceso
140-2012	Impugnación de Res. Administrativa	Concluido	Contencioso Administrativo
012-2013	Reivindicación Judicial	No concluido	Civil
217-2013	Desalojo		
095-2014	Desalojo		
096-2014	Desalojo		
097-2014	Desalojo		
098-2014	Desalojo		
099-2014	Desalojo		
100-2014	Desalojo		
101-2014	Desalojo		
102-2014	Desalojo		
104-2014	Desalojo		
105-2014	Desalojo		
106-2014	Desalojo		
107-2014	Desalojo		
290-2015	Desalojo		
291-2015	Desalojo		
292-2015	Desalojo		
293-2015	Desalojo	concluido	
294-2015	Desalojo	No concluido	
295-2015	Desalojo		
267-2016	Desalojo		
001-2018	Desalojo		

- iii) Recae la solicitud de venta directa por causal de posesión (S.I. N°04500-2012), presentada por la Asociación de Micro Empresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, representada por Eusebio Juan Francisco Sotelo, José Asunción Arce Arista y “el administrado”, siendo aprobada mediante Resolución N° 778- 2014/SBNSDDI del 24 de setiembre de 2014 (Expediente N° 046-2012/SBNSDDI); la cual fue declarada nula por Resolución N° 158-2014/SBN-DGPE del 01 de diciembre de 2014, al haberse advertido que fue expedida contraviniendo el derecho al debido procedimiento, asimismo, declara la inhabilitación de esta Subdirección respecto al procedimiento de venta directa seguida por la asociación hasta la conclusión de los referidos procesos judiciales
- iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2001 al 2021, se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, sobre el cual se ha levantado una construcción de material noble con una fachada de puerta metálica, de imágenes del Street view del 2013, se verifica que cuenta con dos (02) medidores de energía eléctrica.
- v) “El predio” se encuentra dentro de la inspección realizada el 5 de septiembre del 2012 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0154-2012/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2012 (Expediente N° 046-2012/SBNSDDI), señalando que se encuentra ocupado por la Asociación de Micro Empresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, representada por Eusebio Juan Francisco Sotelo, José Asunción Arce Arista y “el administrado”, observándose stands comerciales en el primer y segundo piso y en la azotea es utilizada como almacén, verificándose el uso comercial. Asimismo, según la Ficha Técnica N° 0520-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril del 2016, realizada la inspección el 31 de marzo del 2016 (Expediente N° 1143-2015/SBNSDAPE), señala que se encuentra en el centro histórico de Lima, observándose una edificación de tres pisos de material noble complementada con madera y quincha, viene siendo ocupada

por la Asociación de Micro Empresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, siendo utilizada como galería.

10. Que, de la revisión de los antecedentes administrativos de “el predio” se advierte que mediante Resolución N° 778-2014/SBNSDDI del 24 de setiembre de 2014 (Expediente N° 046-2012/SBNSDDI), se aprobó la venta directa de “el predio” a favor de la Asociación de Micro Empresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, representada por Eusebio Juan Francisco Sotelo, José Asunción Arce Arista y “el administrado”; sin embargo fue declarada nula por Resolución N° 158-2014/SBN-DGPE del 01 de diciembre de 2014, toda vez que se contravino el debido procedimiento, al no encontrarse debidamente motivada; asimismo, se dispone la inhibición de esta Subdirección para continuar con conocimiento el procedimiento de venta directa seguida por la asociación hasta la conclusión de los referidos procesos judiciales.

11. Que, mediante escrito presentado el 2 de octubre del 2015 (S.I N° 24853-2015) (Expediente N° 1143-2015/SBNSDAPE) la Asociación de Micro Empresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, representada por su presidente Carmen Andrea Benites Rebaza, solicita a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, el arrendamiento directo de “el predio”, siendo declarado improcedente mediante Resolución N° 0621-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de octubre del 2017, al haberse determinado la existencia de un proceso judicial de Reivindicación en donde la referida asociación es codemandada

12. Que, en atención a lo señalado en el *ítem ii)* del noveno considerando, esta Subdirección a través del Memorando N° 1002-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2022 (fojas 78), se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos informe el estado actual de los procesos judiciales que recaen sobre “el predio”. En atención a lo solicitado, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorandum N° 00476-2022/SBN-PP del 29 de marzo del 2022 (fojas 80), informó, entre otros, que el proceso judicial de Reivindicación tramitado con número de Expediente judicial N° 02040-2013-0-1801-JR-CI-17, en el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, interpuesto por esta Superintendencia en contra de la Asociación Nacional de Oficiales de la Policía del Perú – ANOPER y la Asociación de Micro Empresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, se encuentra en la etapa de ejecución encontrándose pendiente realizar la inspección judicial.

13. 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).

14. 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”.

15. 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.

16. Que, en virtud de la normativa citada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución y habiéndose determinado que “el predio” recae sobre un proceso judicial de Reivindicación el cual constituye un mecanismo de tutela de derecho por medio del cual su titular exige la entrega de un bien aquella persona que ilegítimamente lo viene poseyendo.

17. Que, mayor abundamiento, teniendo en cuenta que “el administrado” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 4) del artículo 222¹ de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde señalar que, de acuerdo a las Fichas Técnicas Nros. 0154-2012/SBN-DGPE-SDDI y 0520-2016/SBN-DGPE-SDAPE emitidas en mérito a las inspecciones técnicas realizadas por los profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, la Asociación de Micro Empresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, ocupa “el predio”; una razón más, por la que la solicitud de “el administrado deviene en improcedente al no acreditar el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

18. Que, de acuerdo a lo expuesto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “el administrado” en relación a los requisitos formales de la causal de venta directa invocada.

20. Que, asimismo, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 373-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022 y el Informe de Brigada N° 342-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada **JOSÉ ELEUTERIO SOPLIN VENTURA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

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

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario