



RESOLUCIÓN N° 0962-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 286-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 66 532,50 m² ubicado en el distrito de Supe, provincia de Barranca 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero del 2022 (S.I. N° 02505-2022), JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado (fojas 3); b) memoria descriptiva (fojas 5); c) constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Supe Puerto el 13 de julio del 2015 (fojas 7); d) constancia de posesión con fines de formalización de predios rústicos N° 011-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB emitida por la Agencia Agraria de Barranca del Gobierno Regional de Lima el 15 de enero del 2021 (fojas 8); e) acta diligencia de inspección emitida por el Juez de Paz de Supe Puerto el 9 de julio del 2015 (fojas 10); f) contrato de transferencia de posesión e instalaciones de regadío celebrado el 13 de enero del 2016 (fojas 12); g) declaración jurada de impuesto predial (PR Y HR) correspondiente a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, emitidos por la Municipalidad distrital de Supe el 30 de septiembre del 2019, 25 de julio del 2016 y 4 de agosto del 2015 (fojas 15); y, h) Resolución Directoral N° 2850-2016-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA emitida por las Autoridad Nacional del Agua – ANA el 29 de diciembre del 2016 (fojas 38).

3. Que, mediante escrito presentado el 1 de febrero del 2022 (S.I. N° 03372-2022) (fojas 41), "el administrado" adjunta la constancia de posesión con fines de formalización de predios rústicos N° 010-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB emitida por la Agencia Agraria de Barranca del Gobierno Regional de

Lima el 15 de enero del 2021 (fojas 44).

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 de 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” y 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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” 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 complementa 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2022 (fojas 46), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 65 835,72 m² (representa el 98,95 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 50447.

ii) 349,13 m² (representa el 0,53 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 80170098 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 159537.

iii) 347,13 m² (representa el 0,52 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

iv) Se superpone en su totalidad con el derecho minero denominado PONCE (sustancia no metálica), con código N° 010017322, cuya titularidad es vigente.

v) Recae sobre un ámbito que no cuenta con zonificación asignada.

vi) Según las imágenes satelitales de Google Earth, se observa que “el predio” en el período comprendido setiembre de 2010 a marzo 2014, se advierte un sector habilitado para la actividad agrícola y unos módulos de tipo vivienda, abarcando un área total aproximada de 19 002 m² (28,56 %), siendo que a partir de enero 2015 en adelante hay incremento progresivo de las áreas con plantaciones agrícolas hasta ocupar la totalidad de “el predio” según se observa en el último registro de fecha enero 2020.

10. Que, mediante escrito presentado el 2 de mayo del 2022 (S.I. N° 11772-2022) (fojas 52), “el administrado” adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Supe Puerto el 13 de julio del 2015 (fojas 59); b) acta de verificación emitido por el Juzgado de Paz de Supe Puerto 9 de julio del 2015 (fojas 60); c) contrato de transferencia de posesión e instalaciones de regadío celebrado el 13 de enero del 2016 (fojas 64); d) contrato de transferencia de posesión celebrado el 11 de julio del 2015 (fojas 68); y, e) constancia de posesión con fines de formalización de predios rústicos N° 010-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB emitida por la Agencia Agraria de Barranca del Gobierno Regional de Lima el 15 de enero del 2021 (fojas 73).

11. Que, en atención a lo señalado en el noveno considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el área de 347,13 m² (representa el 0,52 % de “el predio”) no puede ser objeto de acto de disposición alguno, toda vez que se determinó que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre estas áreas de acuerdo al artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto a la referida área.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente el área de 66 185,37 m² (representa el 99,48 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

13. Que, en tal contexto, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el segundo considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

i) El acta de verificación emitida por el Juzgado de Paz de Supe Puerto el 9 de julio del 2015, constancia de posesión emitida por el Juez de Paz de Supe Puerto el 13 de julio del 2015, constancias de posesión con fines de formalización de predios rústicos Nros. 010-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB y 011-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB emitidos por la Agencia Agraria de Barranca del Gobierno Regional de Lima el 15 de enero del 2021, acta de diligencia de constatación emitida por el Juez de Paz de Supe Puerto el 9 de julio del 2015, declaración jurada de impuesto predial (PR y HR) correspondiente a los periodos 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 emitidos por la Municipalidad distrital de Supe el 30 de septiembre del 2019, 25 de julio del 2016 y 4 de agosto del 2015; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010;

ii) La Resolución Directoral N° 2850-2016-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA emitida por las Autoridad Nacional del Agua – ANA el 29 de diciembre del 2016; dicho documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por una entidad pública en atención a la solicitud de licencia de agua, por lo que no acredita formalmente la posesión alegada respecto de “el predio”, asimismo ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y,

iii) El contrato de transferencia de posesión e instalaciones de riego celebrado el 13 de enero del 2016 y el contrato de transferencia de posesión celebrado el 11 de julio del 2015; no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión de “el predio” en la medida que no cumplen con la formalidad establecida en el numeral 3) del artículo 223°, considerando además que de conformidad con el Artículo 245° del Código Procesal Civil Peruano- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 01956-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de junio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 75), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: i) 347,13 m² (representa el 0,52 % de “el predio”), al no contar con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; ii) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, iii) adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 23 de junio del 2022, en la dirección señalada por “el administrado” en su solicitud, siendo recibido por Norma Fernández Vargas, quien se identificó como abogada; tal como consta del cargo del mismo (fojas 75). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 8 de julio del 2022.

16. Que, a través de los escritos presentados el 29 de junio del 2022 (S.I N° 17174-2022) (fojas 78) y el 1 de julio del 2022 (S.I N° 17413-2022) (fojas 81), “el administrado” dentro del plazo establecido en “el Oficio” solicita ampliación de plazo; asimismo adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) memoria descriptiva (fojas 64); y, b) plano perimétrico de ubicación (fojas 65).

17. Que, en atención a ello, de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el artículo 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” esta Subdirección a través del Oficio N° 02183-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 84) otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicional al plazo inicialmente otorgado, para subsanar la observación formulada mediante “el Oficio”, siendo recibido en la dirección señalada en su solicitud el 8 de julio del 2022 el cual venció el 25 de julio del 2022.

18. Que, mediante el escrito presentado el 12 de julio del 2022 (S.I N° 18512-2022) (fojas 90), “el administrado” dentro del plazo establecido, adjunta lo siguientes: a) plano perimétrico y ubicación (fojas 70); b) memoria descriptiva (fojas 71); c) contrato de transferencia de posesión e instalaciones de riego celebrado el 13 de enero del 2016 (fojas 73); d) constancia de posesión N° 056-2008-ALC-MDS emitida por la Municipalidad distrital de Supe el 9 de julio del 2009 (fojas 75); y, e) constancia de posesión con fines de formalización de predios rústicos N° 010-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB emitida por la Agencia Agraria de Barranca del Gobierno Regional de Lima el 15 de enero del 2021 (fojas 76).

19. Que, en virtud de la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

19.1 Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 347,13 m² (representa el 0,52 % de “el predio”):

Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1056-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2022 (fojas 98), el cual concluye respecto del área de 69 085,26 m², lo siguiente: i) 68 956,84 m² (representa el 99,81 %) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 50447; y, ii) 128,42 m² (representa el 0,19 %) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

En atención a lo señalado, se advierte que “el administrado” no cumplió con excluir el área sin inscripción registral a favor del Estado. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la primera observación.

19.2. Respecto a adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

Sobre el particular, conforme se desprende “el administrado” solicita la venta directa invocando la causal 3) del artículo 222° de” el Reglamento”.

En tal sentido, de la revisión de la documentación presentada por “el administrado” se ha determinado lo siguiente:

- El contrato de transferencia de posesión e instalaciones de riego celebrado el 13 de enero del 2016 entre el Centro Ganadero Agroindustrial S.A. y “el administrado y Antonio Ponce Cándor, constancias de posesión con fines de formalización de predios rústicos Nros. 010-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB y 011-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB emitidos por la Agencia Agraria de Barranca del Gobierno Regional de Lima el 15 de enero del 2021; dichos documentos ya fueron evaluados conforme se describe en el décimo tercer considerando; por lo que no cumplen con acreditar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.

- La constancia de posesión N° 056-2008-ALC-MDS emitida por la Municipalidad distrital de Supe el 9 de julio del 2009; dicho documento no se puede determinar su correspondencia ya que el área difiere con el área solicitada, además fue expedido a favor de un tercero, por lo que no cumple con acreditar la posesión de área materia de solicitud.

En atención a lo señalado, se advierte que “el administrado” no cumplió con acreditar formalmente la posesión con anterioridad el 25 de noviembre del 2010. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la segunda observación.

19.3. Respecto a presentar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales:

Del contenido del escrito presentado por “el administrado” se advierte que no ha presentado el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales. Por lo expuesto, se concluye que no ha cumplido con subsanar la observación.

20. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no ha cumplido con subsanar observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. Que, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe

de brigada N° 818-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1063-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia , a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario