

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0488-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 901-2022/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **inscripción de dominio a favor del Estado** representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 50.31 m², ubicado en el departamento n.º 7 del Edificio 4 del Pasaje Bolognesi n.º 117, Urbanización El Porvenir en el distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima inscrito en la Partida n.º P02198734 de la Oficina Registral de Lima (en adelante "el predio")

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento^[2] y modificatorias (en adelante "el Reglamento");
2. Que, conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellos, el literal d) del citado artículo 50 del "ROF de la SBN";
3. Que, mediante el Memorando n.º 02752-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2019 la Subdirección de Desarrollo inmobiliario (en adelante "SDDI") derivó la información contenida en el expediente 438-2019/SBNSDDI con la finalidad que este despacho evalué el procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio" con la finalidad de efectuar la regularización de la compraventa del "predio" a favor de los señores Oscar Reyes Salas y su cónyuge; por lo que, en atención a lo solicitado por SDDI, esta Subdirección aperturó el expediente n.º 0901-2022/SBNSDAPE con la finalidad de evaluar la factibilidad de realizar la inscripción de dominio a favor del Estado.

Sobre la titularidad del Estado respecto de los predios del conjunto habitacional "El Porvenir"

4. Que, se debe tener en cuenta que el Decreto Ley n.º 18904 publicado el 06 de julio de 1971 declaró de necesidad y utilidad pública la desocupación, renovación y/o rehabilitación de 16 (dieciséis) edificios ubicados en la zona denominada "El Porvenir" del distrito de la Victoria, provincia y

departamento Lima, autorizándose a la Empresa de Administración de Inmuebles (EMADI) a promover y culminar el procedimiento judicial de expropiación de los citados edificios, así como la suscripción de minutas y escrituras públicas de traslación de dominio, bajo la modalidad de Alquiler - Venta. Así también se debe indicar, que de conformidad al Decreto Legislativo n.º 149 del 12 de junio de 1981 EMADI se transformó en una empresa de propiedad del Estado con arreglo de la Ley de sociedades mercantiles para sociedades anónimas, cambiando de denominación a Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) estableciendo en su artículo 4 que será *"la encargada de promover, planificar, financiar, proyectar, ejecutar y adjudicar programas de habilitación urbana, construcción de viviendas servicios complementarios, así como toda clase de edificaciones en el ámbito nacional con la facultad de realizar todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de sus fines"*.

5. Que, luego de ello, se promulgó la **Ley 24327 publicada 31 de octubre de 1985** la cual autorizó al poder ejecutivo a adjudicar en venta directa los predios que integran el agrupamiento de vivienda "El Porvenir"; asimismo, es preciso señalar que en el art. 7 de dicha norma se estipula que el Ministerio de Vivienda y Construcción a través de su Dirección General de Bienes Nacionales hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (**SBN**) **sería la encargada de efectuar a nombre del Estado las ventas mencionadas.**

6. Que, en atención a ello, es preciso señalar que el inciso c) del art. 2 del Decreto Supremo n.º 010-89-VC dispuso que para que la Dirección General de Bienes Nacionales otorgará los contratos de compraventa a nombre del Estado, era necesaria la coordinación de la SBN con los interesados, los mismos que debían estar debidamente organizados por edificios, también señala que procederá el saneamiento legal de los inmuebles a nivel de inscripción de los Registros públicos, del terreno, fábrica, reglamento interno de propiedad horizontal e independización en aquellos casos en que aún no se hayan efectuado a la fecha de la vigencia del presente Decreto Supremo.

7. Que, se debe tener en consideración que el Decreto Supremo n.º 010-89-VC, reafirmó lo señalado en la Ley 24327 estableciendo que Dirección General de Bienes Nacionales debía otorgar los contratos de compraventa a nombre del Estado siempre y cuando los ocupantes acrediten haber tenido no menor de tres (03) años de posesión continua a la fecha de promulgación de la Ley 24327 de conformidad al artículo 1 de dicho decreto; ya que de no ser así, dichos inmuebles no estarían comprendidos dentro de los alcances de la indicada Ley; por tanto la administración y/o adjudicación de tales inmuebles corresponde a la Empresa Nacional de Edificaciones, una vez establecida dicha condición por la Dirección General de Bienes Nacionales.

8. Que, en ese sentido, a través de la Resolución n.º 149-94/SBN del 25 de julio de 1994 la SBN aprobó la directiva 002-94/SBN respecto a los lineamientos del trámite correspondiente al otorgamiento de títulos a los poseedores del agrupamiento de viviendas de tipo económico "El Porvenir".

9. Que, de la revisión de los antecedentes registrales del "predio" se tiene que en el asiento C1 de la ficha 1102727 que continúa en la partida n.º 43449842 de la Oficina Registral de Lima se inscribió la independización de "el predio" a favor de ENACE en virtud del formulario presentado a través del oficio n.º 649-87-ENACE-8100RLM de conformidad con el D.L. 149 y Decreto Ley 18904; asimismo, se advierte que en el asiento C3 consta la inscrita la titularidad a favor de Oscar Tomas Reyes Salas y cónyuge Edelmira Manuela Casabona Guillen en mérito a la compraventa celebrada con la Dirección General de Bienes Nacionales en representación del Estado, en virtud a documento privado del 16 de diciembre de 1986 con firmas legalizadas por el notario Manuel Reategui, de acuerdo al título archivado 79270 del 23 de junio de 1994; sin embargo, dicha inscripción se encuentra suspendida, aquí debemos indicar que de la revisión del referido título archivado se tiene que este fue tachado por subsistir la observación de falta de presentación de certificado de habilidad.

10. Que, es preciso indicar que, la SDDI a través del Oficio n.º 3609-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2018 solicitó información respecto de la partida n.º 43449842 de la Oficina Registral de Lima, por lo que, en atención a ello mediante el oficio n.º 2798-2018/SUNARP-Z.R.N.ºIX/GPI, la SUNARP indicó que la ficha n.º 1102727 que continua en la partida n.º 43449842 fue trasladada a la partida n.º P02198734 del citado Registro, no siendo trasladado el asiento C3 de la mencionada ficha, apareciendo como único titular la ENACE.

Sobre la competencia de la SDAPE para realizar la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de "el predio".

11. Que, la SDDI a través del memorando n.º 1775-2018/SBN-DGPE-SDDI solicitó a este despacho que efectúe la evaluación de la inscripción de dominio a favor del Estado del "predio" a fin que continúen con la atención de la S.I n.º 16797-2018, señalando entre otros puntos que la Subdirección de normas y capacitaciones (SDNC) a través del informe n.º 0016-2018/SBN-DNR-SDNC del 23 de enero del 2018 señaló que "resulta necesario que todo acto de disposición de predios del Estado a cargo de la SBN, deba realizarse previa inscripción a favor de su titular es decir del Estado representado por a SBN".

12. Que, esta Subdirección a través del memorando n.º 3779-2018/SBN-DGPE-SDAPE comunicó a la SDDI sobre el informe n.º 245-2018/SBN-DNR-SDNC del 08 de agosto del 2018 el cual indica que para efectuar la inscripción de dominio del "predio" a favor del Estado, la SDDI en cumplimiento de sus funciones deberá determinar si el solicitante **cumple o no cumple** con los requisitos para la adjudicación al amparo de la Ley 24327; dado que, de cumplir con los mismos se requeriría la inscripción de dominio para justificar el tracto sucesivo y consecuente adjudicación al solicitante; no obstante, de no cumplir con los requisitos, la administración y adjudicación le correspondería a ENACE; por lo que, no se requeriría la inscripción de dominio.

13. Que, en atención a lo indicado, a través del informe de brigada n.º 975-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 la SDDI señaló que el administrado **habría cumplido con los requisitos que sustentan la regularización de la compraventa del "predio"** y su respectivo pago; por lo que, corresponde tramitar la respectiva adenda de contrato a fin de lograr su inscripción registral; razón por la cual, remitió los actuados a esta Subdirección a fin de efectuar el procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado.

14. Que, en virtud a lo desarrollado se puede determinar de conformidad a lo establecido en el Decreto Ley N.º 18904, la EMADI ahora **ENACE asumió la titularidad operativa** de los predios pertenecientes a los 16 edificios ubicados en la zona denominada "El Porvenir" distrito la Victoria, provincia y departamento Lima entre ellos "el predio".

15. Que, en la medida que a través de la Ley 24327 y el Decreto Supremo 010-89-VC, se autorizó a la Dirección General de Bienes Nacionales (hoy SBN) para que adjudicará en venta directa los predios que integran el agrupamiento de vivienda "El Porvenir"; corresponde a esta Superintendencia a través de la Subdirección de Desarrollo inmobiliario regularizar dicha adjudicación.

16. Que, en ese sentido, teniendo en cuenta que, el art. 76 del "Reglamento" establece que *"Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente"*; y que por otro lado, los artículos 49 y 50 del ROF de la SBN, establecen que la SDAPE es la competente de realizar la inscripción de dominio de los predios a favor del Estado, conforme las atribuciones otorgadas de forma expresa en el citado ROF del SBN; **corresponde a esta Subdirección emitir la Resolución de inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio" con la finalidad de hacer operativa la competencia asignada a esta Superintendencia sobre el agrupamiento de vivienda "El Porvenir"**, en el marco de lo dispuesto en la Ley 24327 y de las normas desarrolladas en el presente informe con la finalidad de regularizar la titularidad de "el predio" a favor del "Administrado".

Que, De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Legal n.º 0562-2023/SBN-DGPE-SDAPE; de fecha 24 de mayo de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **inscripción de dominio a favor del Estado**, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales del predio de 50.31 m², ubicado en el departamento n.º 7 del Edificio 4 del Pasaje Bolognesi n.º 117, Urbanización El Porvenir en el distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima inscrito en la Partida n.º P02198734 de la Oficina Registral de Lima.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese y comuníquese.-

CARLOS ALFONSO GARCIA WONG

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Aprobado por Ley n.° 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

2 Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

3 Aprobado por Resolución n.° 066-2022/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 26 de septiembre de 2022.

4 Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

5 Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.

6 La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".