



RESOLUCIÓN N° 0235-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo del 2024

VISTO:

El expediente N° 077-2011/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CENTRAL DE ASOCIACIONES EMPRESARIALES Y EMPRESARIOS DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL CONO SUR DE LIMA (APEMIVES – CONO SUR)**, representada por su presidente del Directorio Venancio Víctor Andrade Álvaro, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio con área de 9 086 m², constituido por el lote 1 de la manzana k3, ubicado frente a la avenida Velasco Alvarado, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12332049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – sede Lima, signado con el CUS N° 55065, 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 (en adelante “el TUO de la Ley N.º 29151”) y su Reglamento aprobado por el 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 los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de junio de 2011 (S.I. N° 09336-2011) (fojas 10 al 11), la Central de Asociaciones Empresariales y Empresarios de la Micro y Pequeña Empresa del Cono Sur de Lima - APEMIVES – CONO SUR (en adelante “la administrada”) solicitó la venta directa de “el predio” en mérito a lo establecido en la Ley N° 29674, Ley que transfiere la propiedad de un

terreno ubicado en el Parque Industrial de Villa El Salvador a favor del Estado, publicada el 9 de abril de 2011, enmarcándose su pedido en la causal f) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, vigente en dicha oportunidad, para lo cual cumplió con adjuntar, entre otros, los documentos siguientes: i) ayuda memoria (fojas 12 al 28); ii) copia de DNI del señor Venancio Víctor Andrade Álvaro (foja 29); iii) copia del asiento A00016 de la partida registral N° 11079749 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 30); y, ii) copia de la Ley N° 29674 publicada el 09 de abril de 2011 en el diario oficial El Peruano (foja 31).

4. Que, mediante la Ley N° 29674, Ley que transfiere la propiedad de un terreno ubicado en el Parque Industrial de Villa El Salvador a favor del Estado se dispuso transferir a título gratuito el dominio de “el predio” a favor del Estado peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), para su posterior adjudicación directa a favor de “la administrada”, conforme a la Ley 28183, Ley Marco de Desarrollo de Parques Industriales, y la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Es preciso señalar que, a la emisión de la citada Ley, “el predio” se encontraba inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, según lo advertido en el As. C de la Partida N° 12332049 del Registro de Predios de Lima.

5. Que, es preciso señalar 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” y 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”).

6. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecúan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al marco normativo vigente. En ese sentido, el procedimiento de venta directa de “el predio” se adecuó al numeral 6) del artículo 222° del citado cuerpo normativo que corresponde a la causal de “Otros supuestos regulados por leyes especiales”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” 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, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá a los administrados para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”.

9. 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 este, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, mediante Informe Brigada N° 935-2014/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2014 (foja 287) se efectuó el diagnóstico técnico de “el predio”, concluyéndose lo siguiente:

“4.2 El predio materia de solicitud se encuentra inscrito en la partida N° 12332049 del Registro de Predios de Lima (Oficina Registral Lima) con registro SINABIP N° 17290 con CUS 55065 del libro de Lima a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con un área de 9 086.00 m2.

4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML, complementado por ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007 y publicado el 07-10-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en zona de otros usos (OU)”

11. Que, mediante Memorando N° 2217-2014/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2014 (foja 304), reiterado con Memorando N° 3025-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2014 (foja 324), se solicitó ante la Procuraduría Pública de esta Superintendencia información relacionada a la existencia de procesos judiciales que recaigan sobre “el predio”.

12. Que, atendiendo el requerimiento detallado en el precedente considerando, la Procuraduría Pública mediante Memorandum N° 747-2014/SBN-PP del 15 de diciembre de 2014 (foja 325) informa que realizada la búsqueda en el aplicativo de procesos judiciales en base a la información proporcionada, se encontró el proceso judicial de acción de amparo (Expediente N° 10095-2011), seguido por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador en contra de esta Superintendencia y otros, cuyo estado es en apelación de sentencia (1° Sala Civil de Lima).

13. Que, mediante Oficio N° 762-2015/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 10 de abril de 2015 (foja 326), se comunica a “la administrada” que de la revisión de la partida N° 12332049 correspondiente a “el predio” se advierte la existencia del proceso judicial de acción de amparo, interpuesto por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador contra el Congreso de la República, seguido ante el Séptimo Juzgado Constitucional de Lima (Expediente N° 10095-2011-17-1801-JR-CI-07, la cual corre inscrita en el asiento D0002 de la mencionada partida (anotación de demanda y suspensión temporal de la aplicación de la Ley N° 29674); por lo que, en tanto se encuentre vigente la orden judicial de suspensión temporal de la aplicación de la Ley N° 29674, no es posible que esta Superintendencia continúe con el procedimiento de venta directa de “el predio”.

14. Que, mediante el Memorando N° 2927-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2015 (foja 361) se solicita a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informe sobre el estado del proceso judicial de acción de amparo. Al respecto, con el Memorandum N° 835-2015/SBN-PP del 21 de octubre de 2015 (foja 362) la Procuraduría Pública informa que el último acto procesal es la Resolución N° 21 del 28 de abril de 2015, mediante la cual la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima concede el recurso de agravio constitucional presentado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, por lo que se dispuso se eleve la materia al Tribunal Constitucional.

15. Que, mediante Memorando N° 1944-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2016 (foja 385) se le solicitó a la Procuraduría Pública informar lo siguiente: 1) el estado situacional del proceso judicial, respecto al recurso de agravio constitucional interpuesto por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador; y, 2) si el poder judicial se ha pronunciado respecto al levantamiento de la anotación de demanda que corre inscrita en el asiento D0002 de la partida N° 12332049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, toda vez que en la misma se publicita la suspensión temporal de la aplicación de la Ley N° 29674. En atención a lo solicitado, la Procuraduría Pública mediante Memorandum N° 770-2016/SBN-PP del 07 de julio de 2016 (foja 386) informa, entre otros, lo siguiente: i) con fecha 03 de junio de 2015 la Primera Sala Civil de Lima cumplió con remitir los autos al Tribunal Constitucional a fin de que dicha instancia señale fecha para la vista de la causa; ii) en relación al cuaderno cautelar (Exp. N° 10095-2011-17), se ha interpuesto recurso de apelación contra la declaración de improcedencia a la oposición de la medida cautelar concedida a favor de la demandante; y, iii) que los términos de la sentencia de vista – favorable a la SBN – no están referidos a dejar sin efecto la anotación de demanda concedida a favor de la demandante, toda vez que el artículo 16° del Código Procesal Constitucional establece que la medida cautelar se extingue de pleno derecho cuando la resolución que concluye el proceso ha adquirido la autoridad de cosa

juzgada, supuesto que aún no se ha producido en el caso de autos.

16. Que, en atención a lo precedentemente expuesto esta Subdirección mediante Resolución N° 550-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2016 (fojas 402 al 405) resolvió suspender la tramitación del procedimiento de venta directa de “el predio” solicitado por “la administrada” hasta que se concluya el proceso judicial de acción de amparo; siendo que tal resolución fue confirmada por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal mediante la Resolución N° 123-2016/SBN-DGPE del 28 de setiembre de 2016 (fojas 414 al 415).

17. Que, mediante Oficio N° 2325-2016/SBN-DGPE-SDDI notificado el 21 de octubre de 2016, complementado con Oficio N° 905-2017/SBN-DGPE-SDDI notificado el 03 de abril de 2017, se comunicó, entre otros, a “la administrada” que mientras no se resuelva la controversia judicial respecto a la aplicación de la Ley N° 29674 no es posible que esta Superintendencia continúe con el procedimiento de venta directa de “el predio”, siendo que el mismo se encuentra suspendido mediante Resolución N° 550-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2016.

18. Que, con posterioridad la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorándum N° 296-2020/SBN-PP del 28 de febrero de 2020 (foja 448) informa, entre otros, lo siguiente: i) que el expediente N° 10095-2011 (Legajo N° 073-2011) ha sido resuelto por el Tribunal Constitucional (en última instancia), declarando fundada en parte la demanda, e inaplicable la Ley N° 29674 a la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador; ii) que el proceso de amparo fue declarado fundado en primera instancia, y posteriormente la Sala Constitucional (2° instancia) revocó la misma declarándola improcedente, siendo que la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador interpuso recurso de agravio constitucional por lo que el Tribunal Constitucional resolvió en última instancia dicho proceso; y, iii) ante lo resuelto por el Tribunal Constitucional no cabe la posibilidad de interponer recurso impugnatorio alguno, por lo cual dicha sentencia deberá ejecutarse una vez que la misma sea remitida al órgano jurisdiccional de ejecución.

19. Que, lo informado por la Procuraduría es reiterado mediante Memorándum N° 2405-2023-PP del 02 de noviembre de 2023 al señalar que el proceso de acción de amparo se encuentra concluido mediante sentencia del Exp. N° 03631-2015-PA/TC¹ que declaró fundada en parte la demanda, al haberse acreditado vulneración al derecho de propiedad de la Municipalidad de Villa El Salvador, en consecuencia, inaplicable la Ley N° 29674.

20. Que, teniendo en cuenta que el Tribunal Constitucional ha resuelto declarar la inaplicabilidad de la Ley N° 29674 a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador y, en consecuencia, dejar sin efecto la transferencia de propiedad de “el predio” efectuada por la citada ley a favor del Estado y, siendo que, ante lo resuelto no cabe impugnación alguna, según lo dispuesto en el artículo 121² del Nuevo Código Procesal Constitucional, Ley N° 31307, corresponde que se declare la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, y disponerse el archivo definitivo del procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, e Informe Técnico Legal N° 0245-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2024.

¹ EXP. N° 03631-2015-PA/TC

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. - Ha resuelto:

1. Declarar **FUNDADA** en parte la demanda, por haberse acreditado la vulneración al derecho de propiedad de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, en relación con el inmueble inscrito en la partida registral 12332049 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.
2. Declarar **INAPLICABLE** a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador la Ley 29674; en consecuencia, dejar sin efecto la transferencia de propiedad efectuada por la citada ley, con el pago de costos procesales.
3. Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda en lo demás que contiene.

² **Artículo 121.** Carácter inimpugnable de las sentencias del Tribunal Constitucional

Contra las sentencias del Tribunal Constitucional no cabe impugnación alguna. (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO. – Levantar la **SUSPENSIÓN** en la tramitación del procedimiento de venta directa dispuesta por la Resolución N° 550-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre de 2016, confirmada por Resolución N° 123-2016/SBN-DGPE del 28 de setiembre de 2016.

SEGUNDO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **Central de Asociaciones Empresariales y Empresarios de la Micro y Pequeña Empresa del Cono Sur de Lima (APEMIVES – CONO SUR)**, representada por su presidente Filiberto Clemente Torres, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI