

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0316-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente **N° 329-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el Sr. **WINSTON FREDDY POLAR SAN ROMAN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 176,08 m², ubicado en Avenida Roberto Thorndike s/n lote 10, Manzana JUNO, Urbanización Elio – Segunda Etapa, en el distrito de Cercado de Lima, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por 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 16 de marzo del 2023 (S.I. N° 06508-2023), el Sr. **WINSTON FREDDY POLAR SAN ROMAN** (en adelante “el Administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** Copia de DNI (fojas 3); **2)** Escritura pública de poder especial que otorgan Don Renzo Christian Polar San Román y Don Omar Medardo Polar San Román a favor de Don Winston Fredy Polar San Román (fojas 4 y 5); **3)** Escritura Pública de delegación de poderes que otorga Doña Mirna Hercilia San Román Padilla a favor de Don Winston Fredy Polar San Román (fojas 6 y 7); **4)** Certificado literal de la partida registral N° 40012257 (fojas 8 al 17); **5)** Documentación técnica de “el predio”, suscrita por el profesional: Oswaldo T. Lozada Dejo, con código C.A.P. N°5294 (fojas 18 al 21); **6)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 22) **7)** Declaración Jurada de datos del predio y declaración jurada de impuesto predial a nombre de Medardo Polar Cuervo de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 (fojas 23 al 31); **8)** Constancias de no Adeudo a nombre de Polar Cuervo Medardo emitido por el SAT (fojas 32 al 35); **9)** Testimonio de compraventa celebrada entre Kelly Josseline Casella Alvarado a favor de Medardo Polar Cuervo (fojas 36 al 39); **10)** Minuta de arrendamiento entre Medardo Polar Cuervo y Winston Polar San Román (fojas 40 y 41); **11)** Testimonio de arrendamiento entre Medardo Polar Cuervo y Winston Polar San Román (fojas 42 y 43); **12)** Certificado literal de inscripción de sucesión intestada partida N° 13213405 (fojas 44 al 47); y, **13)** Otros documentos (fojas 48 al 143).

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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 N° DIR-00002-2022/SBN”).

7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” 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 está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado 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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0434-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2023 (fojas 144 al 148), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que “el predio” recae sobre un polígono que está inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N°40012257 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima con CUS N°79484.
- II. Revisada la plataforma de procesos judiciales, se advierte que obra vinculada un proceso judicial con legajo n° 006-2007 (expediente judicial: 10355-2002), en materia legal de prescripción adquisitiva, iniciado por Leoncio Muñoz Huamanñahui contra Ana Buenaventura Pinto Pinto, SBN (tercero excluyente) en materia legal de prescripción adquisitiva en estado no concluido.
- III. Según Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Cercado de Lima y Centro Histórico aprobado mediante Ordenanza municipal 893-MML/2194-MM/2195- MM, se advierte que “el predio” se encuentra zonificado como Zona de Comercio Vecinal.
- IV. De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth, se aprecia que “el predio” al año 2010, sería un área en proceso de ocupación, asimismo en los años posteriores se verifica que ya

cuenta con una ocupación determinada, por una edificación de concreto con estructura bien definida, la cual se caracteriza por tener una actividad comercial.

- V. De la revisión del legajo de CUS N° 79484, se advierte la Ficha Técnica N°1267- 2014/SBN-DGPE-SDS que corresponde a la inspección realizada el 07 de mayo de 2014, por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, en donde se indica entre otros que, “el predio” es ocupado por terceros los cuales están realizando construcciones sobre el mismo, exteriormente, se ha colocado una plancha de triplay que cubre la construcción interior, procediendo a ingresar se pudo apreciar que existe una construcción de material noble de hasta dos pisos la misma que tiene característica de un área comercial pero que aún no está en funcionamiento.

11. Que, respecto de “el predio” es pertinente indicar que de la revisión de la partida registral N° 40012257, se advierte la inscripción de titularidad que proviene de mandato judicial a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (antes Superintendencia de Bienes Nacionales), sin embargo, dicha inscripción se realizó como resultado del proceso judicial de otorgamiento de Escritura Pública a favor del Estado, en tal sentido, esta Subdirección mediante el Memorándum N° 01664-2023/SBN-DGPE-SDDI, requirió a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, se pronuncie ante esta discrepancia por lo que, mediante Memorándum N° 05447-2023/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE indicó que si bien la titularidad registral del predio actualmente le corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; precisa que, la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por la SBN se realizó en representación del Estado; por lo que, con Memorándum N° 05350-2023/SBN-DGPE-SDAPE, solicitó a la Procuraduría Pública de la SBN informe las acciones realizadas en relación a la discrepancia de la demanda y lo resuelto en la sentencia respecto del titular del bien.

12. Que, de acuerdo a lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y de libre disponibilidad, pero que se hace necesario la aclaración del dominio en la partida registral.

13. Que, en ese sentido como parte de la etapa de calificación formal resulta necesario que “el Administrado” deba cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, de la documentación presentada con los cuales pretenden acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte, la siguiente:

- La Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2010 y Constancia de No Adeudo N°279- 161-00001759 del Impuesto Predial correspondiente al año 2010; en los cuales se puede verificar que describen la ubicación que corresponde con “el predio”, sin embargo, dichos documentos fueron otorgados a nombre de Medardo Polar Cuervo.
- El Testimonio de la Escritura de Compraventa que otorga Kelly Josseline Casella Alvarado a favor de Medardo Polar Cuervo, con sello del Abogado Notario de Lima, de fecha 20 de octubre de 2010; describe un ámbito cuya ubicación corresponde con “el predio”.
- La Minuta de Contrato de Arrendamiento otorgado por Medardo Polar Cuervo a favor del Inquilino Winston F. Polar San Román, de fecha 30 de mayo de 2012; describe un predio cuya ubicación corresponde con “el predio”.
- El Testimonio de Arrendamiento notariado que otorgan Medardo Polar Cuervo y Winston Freddy Polar San Román, expedido con fecha 03 de enero de 2014, describe un predio cuya ubicación corresponde con “el predio”.
- Inscripción de sucesión intestada en la partida registral N° 13213405 de la Oficina Registral de Lima, a favor Nancy Gladys Polar Martínez, Winston Freddy, Omar Medardo, Gisela Mercedes y Renzo Christian Polar San Román.

En relación a la presentación de la sucesión intestada de Medardo Polar Cuervo a favor de Nancy Gladys Polar Martínez, Winston Freddy, Omar Medardo, Gisela Mercedes y Renzo Christian Polar San Román, es preciso indicar que de acuerdo a la Casación Nro. 2162-2014, Ucayali del 15 de julio de 2015 emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República señala en su octavo considerando lo siguiente:

“(…) que a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de “el predio”, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el

artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (... Es decir, no a todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo”.

14. Que, en tal sentido, si bien los documentos descritos en el décimo tercer considerando de la presente resolución, han sido emitidos por una autoridad pública, estos no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos a favor de Medardo Polar Cuervo; al respecto debe considerarse que la posesión no se transmite por herencia, razón por la cual, mediante Oficio N° 01091-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2024, esta Subdirección solicitó a “el Administrado” presentar documento idóneo que acredite que ejerce la posesión en “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010, tales como:

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) 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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

15. Que, es preciso indicar que, el inciso 5.6¹ del artículo 5° de la Ley N° 31763, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica, establece el procedimiento de notificación el cual se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado, durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

16. Que, “el Oficio” fue notificado en la casilla electrónica de “el Administrado”, siendo la fecha de acuse de recibido el 05 de marzo de 2024 (fojas 206), dentro de los cinco días siguientes de la notificación, por lo que se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en la Ley N° 31763, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica. 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 **20 de marzo de 2024**.

17. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

¹ **Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica**

(...)

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

18. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “el Administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

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, el Informe Brigada N° 00208-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0328-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por el **Sr. WINSTON FREDDY POLAR SAN ROMAN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI