

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 071-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de febrero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 480-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE MANUEL GUBBINS BOVET** y su cónyuge, **CLAUDIA MARÍA UCCELLI ROMERO**, en adelante "los administrados", mediante la cual peticionan la compraventa directa del predio de 3 185,13 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 12627346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y en el Registro CUS N° 55342 del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que en tanto no concluya el proceso de transferencia de funciones a los Gobiernos Regionales para la administración y disposición de los predios estatales conforme a la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales continuará ejerciendo dichas funciones conforme a la normatividad vigente.

3. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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.

4. Que, mediante el escrito presentado el 19 de agosto de 2015 (S.I. N° 19328-2015, fojas 01-08), el escrito presentado el 28 de septiembre de 2015 (S.I. N° 22707-2015, fojas 54-55), “los administrados” solicitan la compraventa directa de “el predio”, invocando la causal de colindancia y único acceso contenida en el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento”. Para tal efecto, presentaron los siguientes documentos: 1) Copia de DNI de “los administrados” (fojas 10-11); 2) Copia de la Partida Registral N° 42391115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12-42); 3) Memoria Descriptiva suscrita por el ingeniero Fredy Mauricio Napa Oré el 18 de agosto de 2015 (fojas 43-48); 4) Plano Perimétrico-Ubicación suscrito por el ingeniero Fredy Mauricio Napa en agosto de 2015 (foja 49); 5) Copia de DNI de los representantes (fojas 50-53), y 5) CD (foja 57).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74 de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77 del citado “Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014/SBN del 05 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de un predio estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77 de “el Reglamento”.

7. Que, “los administrados” sustenta su solicitud de compraventa directa invocando el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, el cual dispone:

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

(...)

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

8. Que, como se puede apreciar, la precitada causal se compone por dos elementos esenciales que tienen que cumplirse conjuntamente: 1) que el predio solicitado en compraventa directa sea colindante con un predio de propiedad del solicitante, y 2) que la única forma de acceder directamente al predio solicitado en compraventa directa sea a través del predio de propiedad del solicitante.

9. Que, de otro lado, de conformidad con lo dispuesto por el literal b) del artículo 34° del “ROF de la SBN”, es competencia de la Dirección de Normas y Registro coordinar y proponer las políticas, planes, proyectos y mecanismos para el desarrollo y aplicación de las normas promulgadas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, como Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

10. Que, mediante el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 (foja 73), la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia estableció que en la causal de compraventa contenida en el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento” “la compraventa directa se realiza en función al terreno y no a la fábrica o edificación realizada en el predio, toda vez que la calificación de la solicitud se efectúa teniendo en cuenta dicha condición o unidad predial”.

11. Que, en consecuencia, en aplicación del criterio hermenéutico establecido por la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, para la evaluación de la existencia de accesos en el caso materia de análisis no se toman en cuenta las edificaciones realizadas sobre “el predio”.



RESOLUCIÓN N° 071-2016/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, según consta en el Informe de Brigada N° 1728-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2015 (fojas 79-82):

3.1 EVALUACIÓN TÉCNICA DE CUMPLIMIENTO DE CAUSAL: ACCESO ÚNICO A TRAVÉS DE AQUEL:

- Sobre el particular, en el escrito de fecha 28.09.2015, el representante de "el administrado", manifiesta que, a fin de consolidar la posición de éste como colindante del área solicitada en compraventa directa, es decir de "el predio", han adquirido por subasta ante la SBN, el predio inscrito en la Partida Registral N° 13401463 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiente al Registro CUS N° 90538.

Sobre el particular, habiendo revisado los antecedentes técnicos del citado procedimiento, se advierte que "el predio" y la propiedad adquirida por subasta, no son colindantes sino coincidentes en un solo vértice, es decir, hay un punto de coincidencia entre ambos pero NO mantienen un lindero común, por lo que no son considerandos colindantes; en este aspecto, a partir del vértice común, "el predio" se prolonga hacia el NORESTE, mientras que el área adquirida se despliega hacia el SUR.

En ese mismo aspecto, se debe señalar que, según el emplazamiento del predio adquirido en subasta, existe un corredor de 10 m de ancho en promedio, que separa al citado predio del borde del acantilado, el mismo que forma parte de la propiedad matriz del Estado inscrita en la Partida Registral N° 12627346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, al que denominaremos "el corredor", el cual, visto en el plano y verificado en campo, constituye la prolongación de "el predio" hacia el OESTE.

- Por otro lado, realizada la inspección técnica el 14.12.2015, se constató que "el corredor", constituye un acceso directo a "el predio", toda vez que se presenta como la prolongación del área solicitada hacia el OESTE y, a su vez, se conecta con vías de acceso afirmadas en el lado SUR.

En tal situación, se tiene que el acceso al predio no solo es por su lindero SUR, de propiedad de "el administrado" (Partida Registral N° 42391115), sino también por el lindero OESTE de propiedad del Estado (Partida Registral N° 12627346).

En tal sentido, la propiedad de "el administrado", NO constituye el único acceso a "el predio" materia de solicitud. (Ver ANEXO: Gráfico 1)

13. Que, tal y como consta en el precitado Informe de Brigada, se puede acceder a "el predio" no únicamente a través del predio de propiedad de "los administrados", inscrito en la Partida Registral N° 42391115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sino que también se puede acceder directamente a "el predio" por su lindero oeste a través del predio de propiedad del



Estado inscrito en la Partida Registral N° 12627346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

14. Que, en ese sentido, en el caso concreto se ha verificado que existe un acceso a “el predio” distinto al correspondiente al predio de propiedad de “los administrados”, inscrito en la Partida Registral N° 42391115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y, por lo tanto, el predio de propiedad de “los administrados” no constituye el único acceso directo a “el predio”, por lo que no se cumple la causal de compraventa directa contenida en el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento”.

15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que el predio de propiedad de “los administrados” no constituye el único acceso directo a “el predio”, por lo que no se cumple con la causal de colindancia y único acceso directo contenida en el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento”; por lo tanto, debe declararse improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “los administrados”.

16. Que, según el Informe Técnico-Legal N° 077-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2016, debe declararse improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “los administrados”.

17. Que, **la presente comunicación no otorga ningún derecho a los solicitantes, es decir que no se está otorgando derecho a ocupar el predio, realizar trámite alguno ante instancias administrativas, ni a contratar con terceros.** Asimismo, esta Superintendencia no asume responsabilidad alguna por las inversiones que se realicen sobre el bien, y se reserva la facultad de determinar el mejor uso posible de la propiedad estatal.

18. Que, las ocupaciones que se realicen sobre los predios de propiedad del Estado sin contar con un título válido (de propiedad o uso) que haya sido emitido por una entidad competente, es **ilegal**, por lo que serán materia de denuncia y sanción, en aplicación de las normas de la materia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ENRIQUE MANUEL GUBBINS BOVET** y su cónyuge, **CLAUDIA MARÍA UCCELLI ROMERO**, mediante la cual peticionan la compraventa directa del predio de 3 185,13 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 12627346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y en el Registro CUS N° 55342 del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 5.2.1.6



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES