

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0092-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 24 de octubre de 2023

**VISTO:**

El expediente 901-2022/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES – ENACE EN LIQUIDACIÓN**, representada por su abogado – apoderado Carlos Ernesto Llanos Ramírez, contra la Resolución 488-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que resuelve disponer la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales del predio de 50.31 m<sup>2</sup>, ubicado en el departamento 7 del Edificio 4 del Pasaje Bolognesi n° 117, Urbanización El Porvenir en el distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima inscrito en la Partida n° P02198734 de la Oficina Registral 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (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 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;

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “SDAPE”), es la responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 03139-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio de 2023 (folio 121), la “SDAPE” elevó el recurso de apelación presentado por la **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES – ENACE EN LIQUIDACIÓN**, representada por su abogado – apoderado Carlos Ernesto Llanos Ramírez (en adelante “la recurrente”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

#### **De la calificación formal del recurso de apelación**

5. Que, mediante escrito presentado el 20 de junio de 2023 (S.I. 15879-2023 [folio 115 al 120]), “la recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 488-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 111 al 112]); para que sea revocado. Adjunta: Copia del Certificado de Vigencia de Poder, expedida por la Oficina Registral de Lima el 6 de junio de 2023 (folio 117).

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y derecho, detallados por numerales (del 1 al 7), de los cuales, concentra sus argumentos en una cuestión, que en resumen indica que, el artículo 3 del Decreto Supremo 010-89-VC, establece que los “los inmuebles cuyos poseedores no contaban con tres años de ocupación a la fecha de promulgación de la Ley 24327”, no están comprendidos dentro de dicha norma; por tanto, la administración y/o adjudicación de tales inmuebles corresponde a “la recurrente”, precisando que el único documento que vincula a algún tipo de posesión de la sociedad conyugal conformada por Óscar Tomás Reyes Salas y Edelmira Manuel

Casabona Guillén, es el contrato de compraventa del 16 de diciembre de 1986, fecha posterior a la promulgación de la Ley 24327.

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

8.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

8.2 Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

8.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

8.4 Mediante la “resolución impugnada” la “SDAPE” dispone la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la SBN, respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a nombre de ENACE, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

8.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

---

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>4</sup> **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

8.6 La “resolución impugnada” fue notificada a “la recurrente” el 1 de junio de 2023, y presento su recurso de apelación el 20 de junio de 2023. En ese sentido, se tiene que presento su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

8. Que, asimismo, el 6 de septiembre de 2023, a las 15:00 horas, se programó una audiencia virtual con “la recurrente” a través del enlace Google meet [meet.google.com/oqv-zpoa-tdq](https://meet.google.com/oqv-zpoa-tdq), reafirmando lo señalado en su recurso de apelación.

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar la validez de la “resolución impugnada”.

### **Descripción de los hechos**

9. Que, mediante Carta 277-2018-ENACE-L presentado el 8 de mayo de 2018 [S.I. 16797-2018 (folio 02 al 21)] “la recurrente” trasladó el escrito de Óscar Tomás Reyes Salas, en el cual solicita la regularización de su propiedad respecto de “el predio”, en virtud de la Ley 24327;

10. Que, mediante informe de brigada 975-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 (folio 88), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) señaló que el administrado ha cumplido con presentar los requisitos que sustentan la regularización de la compraventa de “el 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 la “SDAPE”, a fin de efectúe el procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado;

11. Que, mediante la “Resolución impugnada” (folio 111), la “SDAPE” dispone la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la SBN, respecto de “el predio”;

### **Del procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado**

12. Que, el numeral 1) del artículo 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”;

13. Que, es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

## **Del procedimiento de compraventa en el marco de la Ley 24327 y Decreto Supremo 010-89-VC**

14. Que, mediante el Decreto Ley 18904 publicado el 6 de julio de 1971, se 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; en el artículo 3 de la citada norma, se autorizó 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. Con el artículo 2 del Decreto Legislativo 149 publicado el 15 de junio de 1981, EMADI cambió de denominación a ENACE.

15. Que, a través de la Ley 24327, **publicada el 31 de octubre de 1985**, en su artículo primero, se autorizó al Poder Ejecutivo a adjudicar en venta directa los predios que integran el agrupamiento de vivienda "El Porvenir"; asimismo, el artículo 7 de la citada norma, estipula que el Ministerio de Vivienda y Construcción a través de su Dirección General de Bienes Nacionales otorgará a nombre del Estado los contratos de compraventa; mientras que, en su artículo 2, se establecieron los supuestos para otorgar los contratos de compraventa, señalando que se harán exclusivamente con las familias que celebraron contrato de arrendamiento y/o compra-venta con el Banco Popular del Perú, las Compañías Inmobiliarias Cóndor S.A. y Manco Cápac S.A., así como la ex-EMADIPERU, en igual forma con quienes ostentan posesión continua no menor de tres años, por el precio de la tasación fijada a la fecha de promulgación del Decreto Ley expropiatorio N° 18904, considerándose como pago a cuenta las sumas pagadas como arrendamiento y/o de cancelación por la compra-venta libre de gravámenes

16. Que, con el Decreto Supremo 010-89-VC, publicado el 14 de septiembre de 1989, estableció los supuestos para la adjudicación de predios en el "El Porvenir", a cargo de la Dirección General de Bienes Nacionales y ENACE, señalando en su artículo que el "Ministerio de Vivienda y Construcción, a través de su Dirección General de Bienes Nacionales, procederá a otorgar a nombre del Estado los contratos de compra-venta a los ocupantes de las casas-habitación y tiendas-vivienda o locales comerciales o almacenes, que acrediten haber tenido no menor" de tres (03) años de posesión continua a la fecha de promulgación de la Ley 24327, por el precio de la tasación fijada a la fecha de promulgación del Decreto Ley expropiatorio No. 18904, considerándose como pago a cuenta las sumas pagadas en calidad de arrendamiento y/o de cancelación por la compra-venta, libre de gravámenes; mientras que, en su artículo 3, se indicó que "los inmuebles denominados casas-habitación y tiendas vivienda o locales comerciales o almacenes conformantes del agrupamiento "El Porvenir" cuyos poseedores no contaban con tres (03) años de ocupación a la fecha de la promulgación de la Ley 24327,

no están 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”.

### **Del argumento de “la recurrente”**

**17. Que, respecto al argumento descrito en el sexto considerando de la presente resolución:** “la recurrente” indica que, el artículo 3 del Decreto Supremo 010-89-VC, establece que los “los inmuebles cuyos poseedores no contaban con tres años de ocupación a la fecha de promulgación de la Ley 24327”, no están comprendidos dentro de dicha norma; por tanto, la administración y/o adjudicación de tales inmuebles corresponde a “la recurrente”, precisando que el único documento que vincula a algún tipo de posesión de la sociedad conyugal conformada por Óscar Tomás Reyes Salas y Edelmira Manuel Casabona Guillén, es el contrato de compraventa del 16 de diciembre de 1986, fecha posterior a la promulgación de la Ley 24327. Al respecto, debemos manifestar:

- 17.1 Con la **Ley 24327** se estableció que la Dirección General de Bienes Nacionales (ahora SBN), otorgará a nombre del Estado los contratos de compraventa de los 16 (dieciséis) edificios ubicados en la zona denominada "El Porvenir" en el distrito de La Victoria, siempre que se cumplan los supuestos establecidos en su artículo 2, descrito en el considerando décimo quinto de la presente resolución; asimismo, con el **Decreto Supremo 010-89-VC**, se indicó que la Dirección General de Bienes Nacionales (ahora SBN) otorgará los contratos de compraventa a los ocupantes que acrediten haber tenido no menor de tres (03) años de posesión continua a la fecha de promulgación de la Ley 24327, mientras que Enace se encargará de suscribir los contratos cuando los poseedores no cuenten con tres años de ocupación a la fecha de la promulgación de la Ley 24327, supuestos desarrollados en el décimo sexto considerando de la presente resolución. Es así que, en el marco de esta normativa especial, quedó definida la competencia de la Dirección General de Bienes Nacionales (ahora SBN) y ENACE (ahora Enace en liquidación).
- 17.2 En el folio 9 del Expediente 000640-92, obra en copia el contrato de compraventa del **16 de diciembre de 1986**, por el cual la Dirección General Bienes Nacional, en representación del Estado, transfirió el predio a favor de los esposos Óscar Tomás Reyes Salas y Edelmira Manuel Casabona Guillén, en el marco de lo dispuesto en la **Ley 24327**; asimismo, en el numeral 5 del contrato se indica que los compradores cancelaron el precio de venta que asciende a la suma de I/. 56.00 (Cincuenta y seis Intis con

00/100 céntimos) *“en razón de que, las aportaciones efectuadas con anterioridad como arrendamiento y/o cancelación por compraventa cubren el precio total de venta”*.

- 17.3 Conforme a lo expuesto, se advierte que **en el marco de la competencia establecida en la Ley 24327**, publicada el 31 de octubre de 1985, la Dirección General Bienes Nacional, en representación del Estado, suscribió el contrato de compraventa del 16 de diciembre de 1986, por el cual se transfiere el predio a favor de los esposos Óscar Tomás Reyes Salas y Edelmira Manuel Casabona Guillén.
- 17.4 En ese sentido, se desprende que la transferencia de propiedad de “el predio” realizada por la Dirección General de Bienes Nacional a favor de Oscar Tomas Reyes Salas y su cónyuge Edelmira Manuela Casabona Guillen **no se realizó en el marco de lo establecido en el Decreto Supremo 010-89-VC**; asimismo, se advierte que, el contrato de compraventa no es un documento que acredita la posesión como sostiene “la recurrente” sino la propiedad.
- 17.5 De la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que en el asiento C1 de la Ficha 1102727 que continúa en la partida 43449842 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima, se inscribió la independización de "el predio" a favor de ENACE en virtud del formulario presentado a través del **Oficio 649-87-ENACE-8100RLM**, de conformidad con el D.L. 149 y Decreto Ley 18904; asimismo, en el asiento C3 consta 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, sin embargo dicha inscripción se encuentra suspendida (folio 25). De la revisión del título archivado 79270 del 23 de junio de 1994, se tiene que este fue tachado por subsistir la observación de falta de presentación de certificado de habilidad (folio 29).
- 17.6 Con Oficio 2798-2018/SUNARP-Z.R.N.°IX/GPI (S.I. 13282-2018) (folio 31), la SUNARP indicó que la Ficha 1102727 que continúa en la partida 43449842 se trasladó a la partida P02198734 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima; esto se realizó en virtud del pedido formulado por el propietario ENACE, según Oficio 649-87-ENACE-8100-RLM (Asiento 00002 de la partida P02198734); asimismo, de la revisión de esta última partida se advierte que no se trasladó el asiento c3 de la Ficha 1102727 y que el titular registral es ENACE (“la recurrente”); es así que, a

la fecha “el predio” no se encuentra inscrito registralmente a favor del Estado representado por la SBN.

- 17.7 La Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante la “SDNC”) a través del Informe 245-2018/SBN-DNR-SDNC del 8 de agosto de 2018 (folio 84), señaló que en mérito a la expropiación realizada en aplicación del Decreto Ley 18904, el Estado – Sector Vivienda adquirió la propiedad de los 16 edificios que conformar el sector “El Porvenir”, con la finalidad de efectuar sobre los mismos un programa de vivienda de tipo económico, facultando inicialmente a EMADIPERU, luego a la Dirección General de Bienes Nacionales, para la adjudicación de los predios que lo conformaban a favor de sus poseedores, siempre que cumplan con los supuestos señalados en la Ley 24327 y el Decreto Supremo 010-89-VC, caso contrario dichos lotes pasaban a ser administrados y adjudicados por ENACE. Por lo expuesto, la “SDNC” sostuvo que en la medida que se trata de inmuebles de propiedad del Estado (adquiridos por expropiación – Decreto Ley 18904) corresponde a la SBN efectuar la aclaración de la titularidad de los predios inscritos a favor Estado representado por la SBN, a fin de establecer el tracto requerido para su adjudicación en virtud de lo establecido por el Decreto Ley 18904 y el Decreto Supremo 010-89-VC.
- 17.8 Es así que, la SBN (antes Dirección General de Bienes Nacionales) evaluó en el marco de lo dispuesto en la Ley 24327 y Decreto Supremo 010-89-VC, la solicitud de regularización efectuada por Óscar Tomás Reyes Salas, remitido a esta Superintendencia por “la recurrente” a través de la Carta 277-2018-ENACE presentada el 8 de mayo de 2018 (S.I. 16797-2018); señalando la “SDDI” en el informe de brigada 975-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 que el administrado cumplió con presentar los requisitos que sustentan la regularización de la compraventa de “el predio”, esto es el Contrato de compraventa del 16 de diciembre de 1986 (emitido en el marco de la Ley 24327) y las Cláusulas Adicionales de Saneamiento Técnico Legal del 27 de octubre de 1988, lo que se corrobora con el Informe 01-97-DPI/COMISIÓN del 5 de marzo de 1997, de la Comisión de Saneamiento Técnico Legal del Agrupamiento de Viviendas “El Porvenir” que contiene la “Relación de adjudicatarios del Edificio N° 4 del Agrupamiento de Viviendas El Porvenir”, en cuyo contrato correlativo N° 66 se identifica la adjudicación de “el predio” a favor de Oscar Tomas Reyes Salas; es por ello que, la “SDDI” concluye que corresponde tramitar la respectiva adenda del contrato del 16 de diciembre de 1986 para lograr su inscripción registral; razón por la cual, remitió los actuados a la “SDAPE”, a fin de que efectúe el procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la SBN.

17.9 En base a los argumentos expuestos en el Informe 245-2018/SBN-DNR-SDNC y lo señalado por la "SDDI" en el Informe de Brigada 475-2019/SBN-DGPE-SDDI; la "SDAPE" emitió la "resolución impugnada".

17.10 Conforme a lo expuesto, se advierte que la regularización del contrato del 16 de diciembre de 1986, emitido al amparo de la Ley 24327, no se encuentra regulado en el supuesto establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo 010-89-VC. Siendo así, queda desvirtuado el argumento de la "recurrente".

18. Que, de lo antes mencionado, se desprende que el argumento de "la recurrente" no enerva lo señalado por la "SDAPE" a través de la "resolución impugnada", por ello cabe se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que la "recurrente" acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente;

De conformidad con lo previsto por el "TUO de la Ley", el "Reglamento", el "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES EN LIQUIDACIÓN - ENACE**, contra la Resolución 488-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR** la Resolución 0488-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023.

**ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 4°.- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Firmado por:**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00446-2023/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSÉ ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 488-2023/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) Memorándum 03139-2023/SBN-DGPE-SDAPE  
b) S.I. 15879-2023  
c) Expediente 901-2022/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 23 de octubre de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SDAPE"), trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado el 20 de junio de 2023 (S.I. 15879-2023), por la **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES - ENACE EN LIQUIDACIÓN** (en adelante la "recurrente"), contra la Resolución 488-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023, que resuelve disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales del predio de 50.31 m<sup>2</sup>, ubicado en el departamento 7 del Edificio 4 del Pasaje Bolognesi n° 117, Urbanización El Porvenir en el distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima inscrito en la Partida n° P02198734 de la Oficina Registral de Lima, (en adelante el "predio").

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (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 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.
- 1.2 Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SDAPE"), es la responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN,

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias



así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor.

- 1.3 Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.
- 1.4 Que, a través del Memorándum 03139-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio de 2023 (folio 121), la “SDAPE” elevó el recurso de apelación presentado por la **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES - ENACE EN LIQUIDACIÓN** (en adelante la “recurrente”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”.

## II. ANÁLISIS:

### *De la calificación formal del recurso de apelación*

- 2.1 Que, mediante escrito presentado el 20 de junio de 2023 (S.I. 15879-2023 [folio 115 al 120]), “la recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 488-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 111 al 112]); para que sea revocado. Adjunta: Copia del Certificado de Vigencia de Poder, expedida por la Oficina Registral de Lima el 6 de junio de 2023 (folio 117).
- 2.2 Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y derecho, detallados por numerales (del 1 al 7), de los cuales, concentra sus argumentos en una cuestión, que en resumen indica que, el artículo 3 del Decreto Supremo 010-89-VC, establece que los “los inmuebles cuyos poseedores no contaban con tres años de ocupación a la fecha de promulgación de la Ley 24327”, no están comprendidos dentro de dicha norma; por tanto, la administración y/o adjudicación de tales inmuebles corresponde a ENACE, precisando que el único documento que vincula a algún tipo de posesión de la sociedad conyugal conformada por Óscar Tomás Reyes Salas y Edelmira Manuel Casabona Guillén, es el contrato de compraventa del 16 de diciembre de 1986, fecha posterior a la promulgación de la Ley 24327.
- 2.3 Que, el 6 de septiembre de 2023, a las 15:00 horas, se programó una audiencia virtual con “la recurrente” a través del enlace Google meet [meet.google.com/oqv-zpoa-tdq](https://meet.google.com/oqv-zpoa-tdq). En dicha reunión “la recurrente” reafirmó lo señalado en su recurso de apelación.
- 2.4 Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la “recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 2.4.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

- 2.4.2 Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

- 2.4.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 2.4.4 Mediante la “resolución impugnada” la “SDAPE” dispone la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la SBN, respecto de “el predio” que se encuentra inscrito operativamente a nombre de ENACE, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

- 2.4.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 2.4.6 La “resolución impugnada” fue notificada a “la recurrente” el 1 de junio de 2023, y presento su recurso de apelación el 20 de junio de 2023. En ese sentido, se tiene que presento su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”

## **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar la validez de la “resolución impugnada”.

## **Descripción de los hechos**

- 2.5 Mediante Carta 277-2018-ENACE-L presentado el 8 de mayo de 2018 [S.I. 16797-2018 (folio 02 al 21)] “la recurrente” trasladó el escrito de Óscar Tomás Reyes Salas, en el cual solicita la regularización de su propiedad respecto de “el predio”, en virtud de la Ley 24327.
- 2.6 Mediante informe de brigada 975-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 (folio 88), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) señaló que el administrado ha cumplido con presentar los requisitos que sustentan la regularización de la compraventa de “el 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 la “SDAPE”, a fin de efectúe el procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado.

<sup>4</sup> Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

- 2.7 Mediante la "Resolución impugnada" (folio 111), la "SDAPE" dispone la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la SBN, respecto de "el predio".

### **Del procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado**

- 2.8 El numeral 1) del artículo 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".
- 2.9 Es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

### **Del procedimiento de compraventa en el marco de la Ley 24327 y Decreto Supremo 010-89-VC**

- 2.10 Mediante el Decreto Ley 18904 publicado el 6 de julio de 1971, se 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; en el artículo 3 de la citada norma, se autorizó 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. Con el artículo 2 del Decreto Legislativo 149 publicado el 15 de junio de 1981, EMADI cambió de denominación a ENACE.
- 2.11 A través de la Ley 24327, **publicada el 31 de octubre de 1985**, en su artículo primero, se autorizó al Poder Ejecutivo a adjudicar en venta directa los predios que integran el agrupamiento de vivienda "El Porvenir"; asimismo, el artículo 7 de la citada norma, estipula que el Ministerio de Vivienda y Construcción a través de su Dirección General de Bienes Nacionales otorgará a nombre del Estado los contratos de compraventa; mientras que, en su artículo 2, se establecieron los supuestos para otorgar los contratos de compraventa, señalando que se harán exclusivamente con las familias que celebraron contrato de arrendamiento y/o compra-venta con el Banco Popular del Perú, las Compañías Inmobiliarias Cóndor S.A. y Manco Cápac S.A., así como la ex-EMADIPERU, en igual forma con quienes ostentan posesión continua no menor de tres años, por el precio de la tasación fijada a la fecha de promulgación del Decreto Ley expropiatorio N° 18904, considerándose como pago a cuenta las sumas pagadas como arrendamiento y/o de cancelación por la compra-venta libre de gravámenes.
- 2.12 Con el Decreto Supremo 010-89-VC, publicado el 14 de septiembre de 1989, estableció los supuestos para la adjudicación de predios en el "El Porvenir", a cargo de la Dirección General de Bienes Nacionales y ENACE, señalando en su artículo que el "Ministerio de Vivienda y Construcción, a través de su Dirección General de Bienes Nacionales, procederá a otorgar a nombre del Estado los contratos de compra-venta a los ocupantes de las casas-habitación y tiendas-vivienda o locales comerciales o almacenes, que acrediten haber tenido no menor" de tres (03) años de posesión continua a la fecha de promulgación de la Ley 24327, por el precio de la tasación fijada a la fecha de promulgación del Decreto Ley expropiatorio No. 18904, considerándose como pago a cuenta las sumas pagadas en calidad de arrendamiento y/o de cancelación por la compra-venta, libre de gravámenes; mientras que, en su artículo 3, se indicó que "los inmuebles denominados casas-habitación y tiendas vivienda o locales comerciales o almacenes conformantes del



agrupamiento "El Porvenir" cuyos poseedores no contaban con tres (03) años de ocupación a la fecha de la promulgación de la Ley 24327, no están 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".

## Del argumento de "la recurrente"

2.13 **Respecto al argumento descrito en el numeral 2.2 del presente informe:** "la recurrente" indica que, el artículo 3 del Decreto Supremo 010-89-VC, establece que los "los inmuebles cuyos poseedores no contaban con tres años de ocupación a la fecha de promulgación de la Ley 24327", no están comprendidos dentro de dicha norma; por tanto, la administración y/o adjudicación de tales inmuebles corresponde a "la recurrente", precisando que el único documento que vincula a algún tipo de posesión de la sociedad conyugal conformada por Óscar Tomás Reyes Salas y Edelmira Manuel Casabona Guillén, es el contrato de compraventa del 16 de diciembre de 1986, fecha posterior a la promulgación de la Ley 24327. Al respecto, debemos manifestar:

2.13.1 Con la **Ley 24327** se estableció que la Dirección General de Bienes Nacionales (ahora SBN), otorgará a nombre del Estado los contratos de compraventa de los 16 (dieciséis) edificios ubicados en la zona denominada "El Porvenir" en el distrito de La Victoria, siempre que se cumplan los supuestos establecidos en su artículo 2, descrito en el numeral 2.11 del presente informe; asimismo, con el **Decreto Supremo 010-89-VC**, se indicó que la Dirección General de Bienes Nacionales (ahora SBN) otorgará los contratos de compraventa a los ocupantes que acrediten haber tenido no menor de tres (03) años de posesión continua a la fecha de promulgación de la Ley 24327, mientras que Enace se encargará de suscribir los contratos cuando los poseedores no cuenten con tres años de ocupación a la fecha de la promulgación de la Ley 24327, supuestos desarrollados en el numeral 2.12 del presente informe. Es así que, en el marco de esta normativa especial, quedó definida la competencia de la Dirección General de Bienes Nacionales (ahora SBN) y ENACE (ahora Enace en liquidación).

2.13.2 En el folio 9 del Expediente 000640-92, obra en copia el contrato de compraventa del **16 de diciembre de 1986**, por el cual la Dirección General Bienes Nacional, en representación del Estado, transfirió el predio a favor de los esposos Óscar Tomás Reyes Salas y Edelmira Manuel Casabona Guillén, en el marco de lo dispuesto en la **Ley 24327**; asimismo, en el numeral 5 del contrato se indica que los compradores cancelaron el precio de venta que asciende a la suma de I/. 56.00 (Cincuenta y seis Intis con 00/100 céntimos) *"en razón de que, las aportaciones efectuadas con anterioridad como arrendamiento y/o cancelación por compraventa cubren el precio total de venta"*.

2.13.3 Conforme a lo expuesto, se advierte que **en el marco de la competencia establecida en la Ley 24327**, publicada el 31 de octubre de 1985, la Dirección General Bienes Nacional, en representación del Estado, suscribió

el contrato de compraventa del 16 de diciembre de 1986, por el cual se transfiere el predio a favor de los esposos Óscar Tomás Reyes Salas y Edelmira Manuel Casabona Guillén.

- 2.13.4 En ese sentido, se desprende que la transferencia de propiedad de “el predio” realizada por la Dirección General de Bienes Nacional a favor de Oscar Tomas Reyes Salas y su cónyuge Edelmira Manuela Casabona Guillen **no se realizó en el marco de lo establecido en el Decreto Supremo 010-89-VC**; asimismo, se advierte que, el contrato de compraventa no es un documento que acredita la posesión como sostiene “la recurrente” sino la propiedad.
- 2.13.5 De la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que en el asiento C1 de la Ficha 1102727 que continúa en la partida 43449842 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima, se inscribió la independización de “el predio” a favor de ENACE en virtud del formulario presentado a través del **Oficio 649-87-ENACE-8100RLM**, de conformidad con el D.L. 149 y Decreto Ley 18904; asimismo, en el asiento C3 consta 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, sin embargo dicha inscripción se encuentra suspendida (folio 25). De la revisión del título archivado 79270 del 23 de junio de 1994, se tiene que este fue tachado por subsistir la observación de falta de presentación de certificado de habilidad (folio 29).
- 2.13.6 Con Oficio 2798-2018/SUNARP-Z.R.N.ºIX/GPI (S.I. 13282-2018) (folio 31), la SUNARP indicó que la Ficha 1102727 que continúa en la partida 43449842 se trasladó a la partida P02198734 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima; esto se realizó en virtud del pedido formulado por el propietario ENACE, según Oficio 649-87-ENACE-8100-RLM (Asiento 00002 de la partida P02198734); asimismo, de la revisión de esta última partida se advierte que no se trasladó el asiento c3 de la Ficha 1102727 y que el titular registral es ENACE (“la recurrente”); es así que, a la fecha “el predio” no se encuentra inscrito registralmente a favor del Estado representado por la SBN.
- 2.13.7 La Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante la “SDNC”) a través del Informe 245-2018/SBN-DNR-SDNC del 8 de agosto de 2018 (folio 84), señaló que en mérito a la expropiación realizada en aplicación del Decreto Ley 18904, el Estado – Sector Vivienda adquirió la propiedad de los 16 edificios que conformar el sector “El Porvenir”, con la finalidad de efectuar sobre los mismos un programa de vivienda de tipo económico, facultando inicialmente a EMADIPERU, luego a la Dirección General de Bienes Nacionales, para la adjudicación de los predios que lo conformaban a favor de sus poseedores, siempre que cumplan con los supuestos señalados en la Ley 24327 y el Decreto Supremo 010-89-VC, caso contrario dichos lotes pasaban a ser administrados y adjudicados por ENACE. Por lo expuesto, la “SDNC” sostuvo que en la medida que se trata de inmuebles de propiedad

del Estado (adquiridos por expropiación – Decreto Ley 18904) corresponde a la SBN efectuar la aclaración de la titularidad de los predios inscritos a favor Estado representado por la SBN, a fin de establecer el tracto requerido para su adjudicación en virtud de lo establecido por el Decreto Ley 18904 y el Decreto Supremo 010-89-VC.

- 2.13.8 Es así que, la SBN (antes Dirección General de Bienes Nacionales) evaluó en el marco de lo dispuesto en la Ley 24327 y Decreto Supremo 010-89-VC, la solicitud de regularización efectuada por Óscar Tomás Reyes Salas, remitido a esta Superintendencia por “la recurrente” a través de la Carta 277-2018-ENACE presentada el 8 de mayo de 2018 (S.I. 16797-2018); señalando la “SDDI” en el informe de brigada 975-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 que el administrado cumplió con presentar los requisitos que sustentan la regularización de la compraventa de “el predio”, esto es el Contrato de compraventa del 16 de diciembre de 1986 (emitido en el marco de la Ley 24327) y las Cláusulas Adicionales de Saneamiento Técnico Legal del 27 de octubre de 1988, lo que se corrobora con el Informe 01-97-DPI/COMISIÓN del 5 de marzo de 1997, de la Comisión de Saneamiento Técnico Legal del Agrupamiento de Viviendas “El Porvenir” que contiene la “Relación de adjudicatarios del Edificio N° 4 del Agrupamiento de Viviendas El Porvenir”, en cuyo contrato correlativo N° 66 se identifica la adjudicación de “el predio” a favor de Oscar Tomas Reyes Salas; es por ello que, la “SDDI” concluye que corresponde tramitar la respectiva adenda del contrato del 16 de diciembre de 1986 para lograr su inscripción registral; razón por la cual, remitió los actuados a la “SDAPE”, a fin de que efectúe el procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la SBN.
- 2.13.9 En base a los argumentos expuestos en el Informe 245-2018/SBN-DNR-SDNC y lo señalado por la “SDDI” en el Informe de Brigada 475-2019/SBN-DGPE-SDDI; la “SDAPE” emitió la “resolución impugnada”.
- 2.13.10 Conforme a lo expuesto, se advierte que la regularización del contrato del 16 de diciembre de 1986, emitido al amparo de la Ley 24327, no se encuentra regulado en el supuesto establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo 010-89-VC. Siendo así, queda desvirtuado el argumento de la “recurrente”.
- 2.14 De lo antes mencionado, se desprende que el argumento de “la recurrente” no enerva lo señalado por la “SDAPE” a través de la “resolución impugnada”, por ello cabe se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que la “recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

### III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES - ENACE EN LIQUIDACIÓN**, contra la Resolución 488-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Especialista Legal de la DGPE

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

ORA/JCSP

