



RESOLUCIÓN N°0279-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 03 de marzo de 2020

VISTO:

El Expediente n.º 334-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CANCELACIÓN DE LA CARGA DE REVERSION DE DOMINIO** de la **VENTA DIRECTA EFECTUADA POR EL ESTADO** a favor del **SINDICATO ÚNICO REGIONAL DEL NORTE DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS COMERCIANTES DE GANADO A PIE**, respecto del predio de 22 500,00 m², ubicado a la altura del Km. 2 de la Carretera Sullana – Tambogrande en el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, inscrito en la partida registral n.º 04011479 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura y anotado con CUS n.º 126531 (en adelante “el predio”), para ser destinado a la construcción de un Centro de Ganado en Pie; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “el TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el procedimiento administrativo de levantamiento de la carga de reversion de dominio se encuentra regulado en la Directiva n.º 006-2014/SBN³, que regula el procedimiento de venta directa de predios de dominio privado estatal (en adelante “la Directiva”) en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN⁴, que regula las acciones de supervisión de bienes inmuebles estatales (en adelante “Directiva de Supervisión”);

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por Resolución n.º 064-2014/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de setiembre de 2014.

⁴ Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de agosto de 2018, modificada por Resolución n.º 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 13 de diciembre de 2019.

De la transferencia de "el predio" materia de levantamiento de la carga de reversión

4. Que, conforme al artículo 1 del Decreto Ley n.º 18460 del 03 de noviembre de 1970, se autorizó al Ministerio de Vivienda en representación del Estado adjudicar a las personas naturales o jurídicas que lo soliciten, terrenos ubicados en zonas urbanas o de expansión urbana, para destinarlos en armonía con la zonificación correspondiente, a los distintos usos de la tierra contemplados en el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras de ese entonces;

5. Que, mediante Resolución Ministerial n.º 164-78-VC-4400 del 17 de marzo de 1978 (fojas 3 al 4), el Ministerio de Vivienda y Construcción resolvió adjudicar en venta directa a favor del Sindicato Único Regional del Norte de Pequeños y Medianos Comerciantes de Ganado en Pie (en adelante, "el administrado") "el predio" para ser destinado a la construcción de un Centro de Acopio de Ganado en Pie; señalándose en el artículo 2 de la citada Resolución que "el predio" revertirá al Estado si dentro del plazo de cinco (05) años, contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de adjudicación: *i*) no se hubiera ejecutado la construcción del proyecto o, *ii*) se hubiera dejado de aplicar a la finalidad establecida;

6. Que, a través de la Escritura Pública del 29 de noviembre de 1979, otorgada ante el Notario Telesforo León Vilela, se adjudicó el "predio" a favor de "el administrado", y se dejó establecida la carga señalada en el artículo 2 de la Resolución Ministerial n.º 164-78-VC-4400, descrita en el considerando precedente, la misma que se inscribió en el asiento D2 de la Ficha n.º 015905 que continua en la partida registral n.º 04011479 que corresponde a "el predio" (foja 202);

Del la solicitud de levantamiento de la carga de reversión

7. Que, mediante Solicitud de Ingreso n.º 32730-2016 presentada el 25 de noviembre de 2016 (foja 01 y 02), Solicitud de Ingreso n.º 03787-2019 presentada el 7 de febrero de 2019 (fojas 27 al 29), Solicitud de Ingreso n.º 23012-2019 presentada el 10 de julio de 2019 (fojas 52 al 55), y la Solicitud de Ingreso n.º 38328-2019 presentada el 29 de noviembre de 2019 (fojas 102 y 103) "el administrado" requirió la cancelación del gravamen inscrito en el asiento D2 de la partida registral n.º 04011479 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura, sustentando que se ha dado el uso para el cual fue adjudicado "el predio", a la construcción de un centro de acopio de ganado en pie, y que han transcurrido más de 46 años por lo que se habría producido la caducidad y la extinción de la obligación que la garantiza, en virtud al artículo 1122º del Código Civil;

8. Que, mediante Oficio n.º 1747-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2018 (foja 9), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario comunicó a "el administrado" que se remitió la información presentada a la Subdirección de Supervisión mediante el Memorando n.º 2550-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2018 (foja 10), el mismo que fue reiterado mediante Memorando n.º 3416-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de octubre de 2018 (foja 11), a fin de que realice las acciones de supervisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46º de "el ROF" y verifique si se ha cumplido con las obligaciones estipuladas en el artículo 2 de la Resolución Ministerial n.º 164-78-VC-4400, dentro de los cinco años, contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, a efectos de determinar la procedencia o no de la cancelación del asiento de inscripción de la carga solicitada;

9. Que, mediante Informe de Brigada n.º 1837-2018/SBN-DGPE-SDS del 17 de diciembre de 2018 (fojas 12 al 14), la Subdirección de Supervisión concluyó que de las acciones de supervisión realizadas sobre "el predio" se verificó que "el administrado" a la fecha de inspección estaba cumpliendo con la obligación establecida en la Resolución Ministerial n.º 164-78-VC-4400 y la cláusula quinta de la escritura pública de compra venta del 29 de noviembre de 1979;



RESOLUCIÓN N°0279-2020/SBN-DGPE-SDAPE

10. Que, no obstante, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario mediante Memorando n.º 1099-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2019 (foja 45), reiterado mediante Memorando n.º 2706-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2019 (foja 46), requirió a la Subdirección de Supervisión un informe ampliatorio toda vez que de la conclusión del Informe de Brigada n.º 1837-2018/SBN-DGPE-SDS del 17 de diciembre de 2018 no se advierte *“la evaluación del cumplimiento de la condición en el plazo fijado en la Resolución Ministerial n.º 164-78-VC-4400”*, el mismo que deberá considerar lo dispuesto en el literal f) del numeral 7.2.1.4 de la “Directiva de Supervisión”;



11. Que, la Subdirección de Supervisión con la finalidad de ampliar la información solicitada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, mediante Oficio n.º 1211-2019/SBN-DGPE-SDS del 31 de mayo de 2019 (foja 48) requirió a “el administrado” que remita información que sustente la fecha de construcción del Centro de Acopio de Ganado a Pie, por lo cual, mediante documento recepcionado el 10 de julio de 2019 (fojas 52 al 151), “el administrado” presentó, entre otros: i) Copia de reconocimiento y participación del Sindicato regional de Comerciantes de ganado en Pie, de fecha enero de 1997, ii) copia de una licencia de construcción emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana del 07 julio de 1981, y iii) copia certificada del libro de actas del sindicato de los años 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, y 1985;



12. Que, mediante Memorando n.º 1985-2019/SBN-DGPE-SDS del 6 de setiembre de 2019 (foja 47) la Subdirección de Supervisión se ratificó en lo señalado en el Informe n.º 1837-2018/SBN-DGPE-SDS, en el sentido de que el Sindicato Único Regional del Norte de Pequeños y Medianos Comerciantes de Ganado en Pie, viene cumpliendo con la finalidad asignada mediante el artículo 2º de la Resolución Ministerial n.º 164-78-VC-4400, debido a que sobre “el predio” existe infraestructura que es destinada para el uso de un Centro de Acopio de Ganado en Pie.;

13. Que, mediante Memorando n.º 00442-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2020 (foja 110) la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) derivó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) las solicitudes indicadas en el séptimo considerando de la presente resolución con la documentación de lo actuado, a fin de que se emita el pronunciamiento correspondiente;

De la evaluación de la solicitud

14. Que, de conformidad con la segunda disposición complementaria final del “TUO de la Ley”, la SBN está facultada para expedir resoluciones declarando la reversión sobre las transferencias de dominio de predios estatales aprobados inclusive antes de la entrada en vigencia de Ley 29151, que no hayan cumplido con la finalidad asignada independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual hayan sido otorgados; en tal sentido, si bien en el presente caso la transferencia otorgada a favor de “el administrado” cuya carga se pretende levantar se formalizó mediante resolución ministerial, ello no es óbice para que esta Superintendencia pueda tramitar el presente procedimiento, toda vez que conforme al marco normativo expuesto el único presupuesto para la intervención de esta Superintendencia es

que "el predio" transferido haya constituido propiedad estatal; lo cual ha quedado acreditado conforme lo expuesto en los considerando precedentes;

15. , Que, en ese orden, de acuerdo lo establecido en el último párrafo de la sexta disposición complementaria de "la Directiva", el procedimiento de levantamiento de la carga de reversión se encuentra a cargo de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal;

16. Que, en tal contexto, habiendo quedado acreditado la competencia de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para la tramitación del presente procedimiento, lo que corresponde a continuación es evaluar la solicitud submateria, para tal efecto se deberá considerar lo siguiente: i) legitimidad para obrar del solicitante, y ii) el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el artículo 2 de la Resolución Ministerial n°. 164-78-VC-4400 dentro del plazo señalado en la citada resolución (5 años contabilizados desde el 29 de noviembre de 1979 hasta el 29 de noviembre de 1984), conforme se desarrolla a continuación:

16.1. De la documentación presentada por "el administrado" se advierte que quien ha suscrito la solicitud de levantamiento de carga contaba con facultades para ello, conforme consta de los asientos C8 y C9 de la partida n°. 05009288 del Registro de Personas Jurídicas de Sullana.

16.2. Conforme al Informe de Brigada n°. 1837-2018/SBN-DGPE-SDS y Memorando n°. 1985-2019/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión concluyó que "el administrado" viene cumpliendo con la finalidad asignada mediante la Resolución Ministerial n°. 164-78-VC-4400, por ende, habría cumplido con las obligaciones estipuladas en el artículo 2 de la citada resolución.

16.3. Si bien la Subdirección de Supervisión indicó que se viene cumpliendo con la finalidad asignada a "el predio" sin embargo ello no basta para determinar el levantamiento de la carga; puesto que conforme a lo prescrito en el artículo 2 de la Resolución Ministerial n°. 164-78-VC-4400, se tiene que determinar que el cumplimiento de la construcción del proyecto o el cumplimiento de la finalidad establecida (Centro de Acopio de Ganado en Pie) se haya dado dentro de los 5 años de emitida la escritura pública de adjudicación; esto es, desde 29 de noviembre de 1979 hasta el 29 de noviembre de 1984.

16.4. En tal contexto, para determinar el cumplimiento de las obligaciones bajo sanción de reversión estipuladas en el artículo 2 de la Resolución Ministerial n° 164-78-VC-440, además de la información remitida por la Subdirección de Supervisión, se ha tomado en consideración la documentación presentada por "el administrado" mediante la Solicitud de Ingreso n°. 23016-2019, conforme se detalla a continuación:

- Copia de licencia de funcionamiento de fecha 07 de julio de 1981 (foja 56), a través de la cual se autorizó al "administrado" la construcción de un corral de ganado en "el predio".
- Copia certificada del libro de actas de "el administrado", de asambleas celebradas entre los años 1980 al 1985 (fojas 60 al 97) de las cuales se desprende que entre los años 1980 al 1981 venía efectuando las gestiones para la construcción de un centro de acopio y comercialización de ganado en pie, asimismo en las asambleas realizadas en los años posteriores 1982 al 1985, se advierte de la utilización por parte de los socios de corrales internos del centro de acopio, el cual a su vez conforme a la documentación presentada





RESOLUCIÓN N°0279-2020/SBN-DGPE-SDAPE

contaba con un vigilante, en definitiva de la documentación presentada se tiene que "el administrado" entre los años 1980 al 1985 ha destinado "el predio" a la finalidad asignada mediante la Resolución Ministerial n° 164-78-VC-440.

17. Que, estando a lo expuesto, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión y de la documentación presentada por "el administrado" se puede determinar que el Sindicato Único Regional del Norte de Pequeños y Medianos Comerciantes de Ganado en Pie ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución Ministerial n° 164-78-VC-4400, en consecuencia, corresponde cancelar la carga que obra en el asiento D2 de la partida registral de "el predio";

18. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, se debe precisar que si bien el administrado solicitó que la cancelación de la carga en cuestión se efectuó en aplicación del artículo 1122° del Código Civil, dicho marco normativo no es aplicable al presente procedimiento, puesto que cuando se otorgó la adjudicación directa de "el predio" se dio en mérito a normas especiales por tratarse de un bien estatal, por tanto en aplicación del principio de especialidad prevalece la ley especial sobre el derecho común, aunado a ello el artículo submateria regula las causales de extinción de la hipoteca, supuesto que no se configura en el presente caso;

De conformidad con lo dispuesto en "el TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF", "la Directiva" y la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0351-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de marzo de 2020 (foja 121);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **CANCELACIÓN DE LA CARGA DE REVERSIÓN DE DOMINIO**, respecto del predio de 22 500,00 m², ubicado a la altura del Km. 2 de la Carretera Sullana – Tambogrande en el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, inscrita en el Asiento D2 de la partida n.° 04011479 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.° I - Sede Piura.

SEGUNDO: **REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.° I - Sede Piura, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-



Abog. CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES