



RESOLUCIÓN N° 1178-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 895-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN URBANIZACION POPULAR SAN ISIDRO DEL CHIRA**, representada por Jorge Adolfo Galopino Ruiz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 321 955,30 m², ubicada en el distrito de Miguel Checa, provincia de Sullana, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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.

2. 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.

3. Que, mediante escrito presentado el 5 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29405-2019), la **ASOCIACIÓN URBANIZACION POPULAR SAN ISIDRO DEL CHIRA** (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 4); **2)** certificado de vigencia de poder expedida por la Oficina Registral de Sullana el 14 de agosto de 2019 (fojas 6); **3)** certificado literal de la partida registral N° 11069526 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 8); **4)** certificado registral inmobiliario de la partida registral N° 04004340 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 15-52); **5)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero



geógrafo Benjamín Mata Rosselló (fojas 56); **6)** certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Sullana el 5 de agosto de 2019 (fojas 59); **7)** copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 005-2016-GOB.REG.PIURA-DRVC-DR, emitido por la Dirección Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Gobierno Regional de Piura el 25 de enero de 2016 (fojas 63); **8)** copia simple de la Resolución N° 315-2016/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia el 24 de mayo de 2016 (fojas 71); **9)** copia de la resolución N° 53, otorgada por la Corte Superior de Justicia de Sullana el 19 de noviembre de 2018 (fojas 79); **10)** copia de la resolución N° 21, emitida por la Corte de Justicia, Sala Civil de Sullana el 1 de agosto de 2019 (fojas 98); **11)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 0610-2010-AG, emitida por el Ministerio de Agricultura el 13 de setiembre de 2010 (fojas 118); **12)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero geógrafo Benjamín Mata Rosselló, en julio de 2019 (fojas 127); **13)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero geógrafo Benjamín Mata Rosselló en julio de 2019 (fojas 128); **14)** plano de lotización general suscrito por el arquitecto Juan Acha García en setiembre de 2015 (fojas 131); y, **15)** plano de trazado y lotización suscrito por el arquitecto Juan Acha García en setiembre de 2015 (fojas 132).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el 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 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 1178-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiendo el Informe Preliminar N° 1221-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2019 (fojas 159), según el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 16).
- ii) Se superpone con un área de 359,7984 has, que es materia de un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, sobre la que recae una medida cautelar de no innovar que involucra a las partidas registrales N° 04404340 y N° 11048311.
- iii) Realizada la consulta en la base gráfica referencial del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, se advierte que "el predio" se superpone con la partida registral N° 4107805 (fojas 165) que corresponde al Fundo Olivares de propiedad de terceros; sin embargo, del certificado de búsqueda catastral del 5 de agosto de 2019, el área inscrita en la referida partida registral N° 4107805 no cuenta con planos y no es posible determinar el ámbito; por lo que no se puede determinar que "el predio" recaiga en la citada partida.
- iv) Según la base gráfica de procesos judiciales y visto en el aplicativo SINABIP, se superpone con el proceso judicial de prescripción adquisitiva Legajo N° 020-2011, Exp. Judicial 5519-2010, de estado no concluido.
- v) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, el 8 de febrero de 2019, se visualiza ocupado por viviendas consolidadas lotizadas en un área de 150 271,00 m² (representa el 46,67 % de "el predio"), observándose delimitación y caminos acondicionados para su respectiva circulación.

11. Que, efectuado el análisis de la partida registral N° 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, se advierte en el asiento C00003 la inscripción de adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura en favor de esta Superintendencia (fojas 30). Cabe precisar que revisada la Resolución Ministerial N° 0620-2009-AG del 18 de agosto de 2009, que dio mérito a la inscripción del asiento C00003, se advierte que en el primer y segundo considerando de la aludida resolución el Estado, representado por esta Superintendencia, petitionó al Ministerio de Agricultura una extensión de cuarenta y cinco hectáreas (45.00 ha) sobre la cual se superpone "el predio", para que la Municipalidad Provincial de Sullana ejecute el Proyecto de Inversión Pública "Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de las ciudades de Sullana y Bellavista".

12. Que, en el asiento D00002 corre inscrita una **medida cautelar** de anotación de demanda (fojas 30), en mérito a la Resolución N° 02 de fecha 11 de marzo de 2010, emitida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana (Expediente N° 015-10-MC) en los seguidos por Santos Témpera Sunción Rodríguez y Orlando Cubas Guerrero contra el Proyecto Especial Chira Piura, Superintendencia Nacional de Bienes



Estatales - SBN sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.

13. Que, es preciso indicar que en el asiento D00004, consta inscrita la variación de medida cautelar de anotación de demanda (inscrita en el asiento D00002) a **anotación de la medida cautelar de no innovar** en las partidas registrales N° 04004340 y N° 11048311 (fojas 38), concedida mediante Resolución Judicial N° 01 de fecha 4 de abril de 2013, expedida por el Primer Juzgado Especializado Civil de Sullana (Expediente N° 05519-2010-98-3101-JR-CI-01) solicitado por Orlando Cubas Guerrero y Santos Témpora Sunción Rodríguez contra el Proyecto Especial Chira Piura, Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.



14. Que, según se advierte del asiento D00005, consta inscrita la aclaración de medida cautelar de **anotación de la medida cautelar de no innovar** (fojas 39), debiendo recaer solamente sobre las 359.7984 hectáreas, que involucra a las partidas electrónicas N° 04404340 y N° 11048311; dejándose sin efecto la medida cautelar respecto a la demás áreas que se registran en dichas partidas, concedida mediante Resolución Judicial N° 04 de fecha 28 de mayo de 2014, expedida por el Primer Juzgado Civil de Sullana.



15. Que, en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en el que se encontraría inmerso "el predio", razón por la cual esta Subdirección mediante Memorándums N° 3672-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2019 y N° 3862-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2019 (fojas 162 y 163), solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos remita información concerniente al estado actual del proceso judicial signado con el Exp. N° 5519-2010 y de la medida cautelar de no innovar, requiriendo informe si ésta se encuentra vigente; siendo que, mediante Memorando N° 1890-2019/SBN-PP del 20 de noviembre de 2019 (fojas 164), la Procuraduría Pública informa que el citado proceso se encuentra en etapa resolutoria, esto es, pendiente de sentenciar nuevamente, en virtud a que mediante resolución de vista del 1 de agosto de 2019, la Sala Civil de Sullana ha declarado nula la sentencia de primera instancia y que la medida cautelar se encuentra vigente a la fecha.



16. Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar que respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139 prescribe que: "(...) *Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.*

17. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

18. Que, respecto a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687° del Código Procesal Civil, prescribe que "*Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso.*" Cabe señalar, que "...el perjuicio irreparable se evitará manteniendo el estado de cosas (pendiente Litis NIHIL INNOVATUR) se busca primordialmente que la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse no cambie, no se modifique, más bien que se perpetúe en el tiempo, en tanto se discute sobre el particular en el proceso principal"¹.

¹ Hurtado Reyes Martín "Fundamento de Derecho Procesal Civil", Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.



RESOLUCIÓN N° 1178-2019/SBN-DGPE-SDDI



19. Que, por lo antes expuesto se advierte que el área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio" fue transferida a favor de la Superintendencia para que la Municipalidad Provincial de Sullana ejecute el Proyecto de Inversión Pública "Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de las ciudades de Sullana y Bellavista" y, según lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, la medida cautelar que recae sobre "el predio" se encuentra vigente a la fecha, razones suficientes por las cuales "el predio" no constituye uno de libre disponibilidad, en consecuencia no puede ser materia de acto de disposición alguno, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de compraventa presentada por "la administrada".

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 1377-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1421-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN URBANIZACIÓN POPULAR SAN ISIDRO DEL CHIRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES