



RESOLUCIÓN N° 468-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 877-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LORENZO LOPEZ LOPEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 195 m², ubicado en el sector Explanada de Maruja Sullon – Frente Cola de Gato, en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11009638 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 90509, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2017 (S.I. N° 36890-2017), **LORENZO LOPEZ LOPEZ** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal “d)” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la oficina Registral de Sullana el 03 octubre de 2017(fojas 2y3); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Faning con registro CIP N°59619(foja5); **c)** plano perimétrico de fecha julio 2017, suscrita por el ingeniero civil Pedro Jose Ripalda Faning con registro CIP N°59619 (fojas 6); **d)** acta de inspección judicial de posesión de terreno de fecha 21 de agosto de 2017, suscrita por el Juez de paz - Urbanización popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz(fojas 7); **e)** acta de inspección judicial de posesión de terreno



de fecha 01 de agosto de 2016, suscrita por el Juez de paz - Urbanización popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz (fojas 8); **f)** acta de inspección judicial de posesión de terreno de fecha 08 de junio de 2010, suscrita por el Juez de paz - Urbanización popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz (fojas 9); **g)** acta de inspección judicial de posesión de terreno de fecha 15 de julio de 2004, suscrita por el Juez de paz - Urbanización popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz (fojas 10); y, **h)** acta de inspección judicial de posesión de terreno de fecha 15 de julio de 2000, suscrita por el Juez de paz - Urbanización popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz (fojas 11).

4. 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 sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta 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 "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado del estado de libre de disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



6. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el TUO de la LPAG), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo 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; en concordancia con ello, 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.

8. 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", TUPA y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1333-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018 (fojas 12) el cual se concluyó entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11009638 del Registro de Predios de la Oficina



RESOLUCIÓN N° 468-2019/SBN-DGPE-SDDI

Registral de Sullana, con CUS N° 90509; ii) se encuentra sobre ámbito de una servidumbre de paso para un oleoducto denominado "Terreno Sirviente del Oleoducto – Estación bombas 975"; iii); y, iv) no se ha determinado correspondencia entre la documentación presentada por "el administrado" para sustentar su posesión, la documentación técnica presentada para "el predio" y la ubicación de este.

10. Que, al haberse determinado que el predio constituye un bien de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, corresponde evaluar la documentación presentada para determinar el cumplimiento de los requisitos de forma para la causal invocada (posesión con una antigüedad mayor a los cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010), advirtiéndose lo siguiente:

10.1 Las actas de inspección judicial de posesión de terreno emitidas por el Juez de Paz - Urbanización popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz, de fechas 08 de junio de 2010, 15 de julio de 2004 y 15 de julio de 2000, no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio", por lo que no acreditan la posesión que manifiestan ejercer el administrado.

10.2 Las actas de inspección judicial de posesión de terreno emitidas por el Juez de Paz - Urbanización popular Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz, de fechas 21 de agosto de 2017 y 01 agosto de 2016,, no pueden ser valoradas como documentos idóneos para acreditar formalmente el ejercicio de la posesión, toda vez que, el Juzgado de Paz - Urbanización popular Talara y Anexos, carece de competencia para la mención de documentos notariales y constancias posesorias a partir del 22 de diciembre de 2015, fecha de emisión de la Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ, con la cual se establecieron las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito Judicial de Sullana, por lo que no es documentación idónea para acreditar formalmente la posesión requerida.

11. Que en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3459-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 19), del 23 de noviembre de 2018 que fue dirigido a la dirección indicada por "el administrado" en la solicitud presentada el 20 de octubre de 2017, sin embargo, tal como consta del Acta de Constancia N° 2574478-3, la dirección señalada es un domicilio que no existe, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento (fojas 21).

12. Que, mediante Memorandum N° 599-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2019 (fojas 25), se solicitó a la Unidad de Tramite documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación del referido documento, siendo publicado en el diario Oficial El Peruano y el diario Expreso, el 24 de febrero de 2019 (fojas 27 y 28), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2¹ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444".

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad

13. Que, de la revisión del presente expediente administrativo se observó que no se ha cumplido con notificar "el Oficio" a la dirección del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" por lo que en cumplimiento del debido procedimiento, esta subdirección emitió el Oficio N° 1291-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de marzo de 2019 en el cual se le solicita a "el administrado" presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a "el predio"; siendo recibido el 03 de abril de 2019 por Maria Antonieta Lalupu de Lopez, quien se identificó con DNI N° 02870986, indicando ser la esposa de "el administrado"; por lo que se la tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 29 de abril de 2019.

14. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno dentro del plazo otorgado, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 30), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución, de conformidad con la normativa citada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución.

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe Técnico Legal N° 540 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2019; y el Informe de Brigada N° 515-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **LORENZO LOPEZ LOPEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 2.1.1



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

² Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

"21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado".