



RESOLUCIÓN N° 18-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 298-2013/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NÉSTOR ANDRÉS VIERA SAAVEDRA** y **JUAN BAUTISTA VIERA SAAVEDRA**, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 0,6135 ha (6 135,00 m²), ubicado en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I, con CUS N° 45907 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 6 de noviembre de 2012 (S.I N° 17980-2012), Néstor Andrés Viera Saavedra y Juan Bautista Viera Saavedra (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio". Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de sus Documentos Nacionales de Identidad (fojas 3 y 4)(fojas 4); **b)** Inspección judicial de constatación de terreno en posesión, emitido por Juez de Paz Ricardo Panta Cruz el 21 de julio de 2012 (fojas 5); **c)** imagen de google earth de "el predio" (fojas 6); **e)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Zona Registral N° I – Sede Piura el 13 de agosto de 2012 (fojas 7) ; **f)** copia certificada de memoria descriptiva de agosto de 2012 (fojas 11) ; **g)** copia certificada de plano perimétrico y de ubicación de agosto de 2012 (fojas 12); **h)** copia certificada de constancia de posesión N° 029-082011 expedida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 10 de agosto de 2011 (fojas



13); **i)** copia certificada de constancia de posesión renovación N° 01 024-07212 expedida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 11 de julio de 2012 (fojas 14); **j)** copia simple de Nota de Pago N° 006-00008102-72, emitido el 13 de mayo de 2004, y recibo por concepto de servicio de agua y desagüe, emitido en febrero de 2006 (fojas 15); **k)** copia certificada de Declaración Jurada de Autoevaluó de PU-HR del periodo 2012 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Lobitos el 25 de enero de 2012 (fojas 16); **l)** copia certificada de recibo de ingreso N° 003412 y N° 003408 (fojas 18); y, **m)** Acta de Inspección judicial de constatación de terreno en posesión, emitido por juez de paz Ricardo Panta Cruz el 15 de noviembre de 2002 (fojas 19)

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la "Directiva N° 006-2014/SBN", ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

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

7. 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 declaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo percibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...".

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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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





RESOLUCIÓN N° 18-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1680-2014 /SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (fojas 23) según el cual:

"(...)

4.1 El predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada), en ámbito del predio de propiedad del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana, con registro SINABIP N° 1304 del Libro Piura, CUS N° 45907. Cabe indicar, que el asiento D 00016 de la referida partida registral, inscribe la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda.

(...)"

12. Que, lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente ha sido corroborado por el Certificado de Búsqueda Catastral del 13 de agosto de 2012 presentado por "los administrados", según el cual "el predio" se encuentra inscrito en la partida N° 11009758 de la Zona Registral N° I – Sede Piura. Asimismo, se procedió revisar los antecedentes registrales de la indicada partida, advirtiéndose en el asiento D00016 la inscripción de una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda a favor de Mario Ricardo Ganoza Vega ordenada por la Jueza del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara, mediante Resolución N° 01 del 06 de agosto de 2013 (fojas 25).

13. 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

14. 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.

15. 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 perennice en el tiempo, en tanto se discute sobre el particular en el




proceso principal".¹

16. Que, en tal sentido, la indicada medida cautelar tiene como finalidad se mantenga la situación al momento de la admisión de la demanda, motivo por el cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto de "el predio" mientras esté vigente la indicada medida, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "los administrados".

17. Que, al haberse determinado que la solicitud deviene en improcedente se prescinde de diligenciar nuevamente el Oficio N° 1486-2013/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2012 (fojas 20).

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada mediante Resolución N° 020-2011/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, en el Informe Técnico Legal N° 012-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **NÉSTOR ANDRÉS VIERA SAAVEDRA** y **JUAN BAUTISTA VIERA SAAVEDRA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°: Derivar, una vez consentida la presente resolución, el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.15.2.1.8
CRS/mimo-gla



ABOG. Carlos R. Jategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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