

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCION
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0074-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de febrero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 018-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GONZALO ANDRÉS RIBBA YAÑEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 39 306,70 m², ubicado en la Zona Nor Oeste–Punta Yapato, distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana-Zona Registral N° I–Sede Piura, signado 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 15 de diciembre de 2015 (S.I N° 29643-2015), Gonzalo Andrés Ribba Yañez (en adelante “el administrado”), peticona la compraventa directa de “el predio” (fojas 1), de conformidad con el inciso c) del artículo 77 del “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntan la documentación siguiente: **1)** copia fedateada del acta de inspección judicial – constatación de posesión de terreno emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de Talara Ricardo Panda Cruz el 27 de enero de 2000 (fojas 5); **2)** escrito dirigido al Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana del 18 de agosto de 2015 (fojas 6); **3)** copia fedateada del acta de inspección judicial – constancia de

posesión de terreno emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de Talara Ricardo Pando Cruz el 27 de enero de 2000 (fojas 7); **4)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 16 de abril de 2008 (fojas 8); **5)** copia fedateada del acta de inspección judicial – constatación de posesión de terreno emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular – Talara y Anexos Ricardo Panta Cruz el 24 de mayo de 2014 (fojas 9); **6)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 123-2014-UR-MDL emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 17 de junio de 2014 (fojas 10); **7)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 182-2014-UR-MDL emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 20 de noviembre de 2014 (fojas 11); **8)** copia fedateada de la constancia N° 022-05-2015 emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 08 de mayo de 2015 (fojas 12); **9)** copias fedateadas de las declaraciones juradas de autoevaluó de los periodos 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 (HR y PU) emitidas por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 13); **10)** copia fedateada del recibo de ingreso N° 008365 emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 24 de junio de 2014 (fojas 24); **11)** copia fedateada de la Liquidación de Ingresos N° 1362-06-2014-UR-MDL emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 24 de junio de 2014 (fojas 25); **12)** copia fedateada del recibo de ingreso N° 008362 emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 20 de junio de 2014 (fojas 26); **13)** copia fedateada de la liquidación de ingreso N° 1358-06-2014-UR/MDL emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 20 de junio de 2014 (fojas 27); **14)** copia fedateada del recibo de ingreso N° 008366 emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 24 de junio de 2014 (fojas 28); **15)** copia fedateada de la liquidación de ingresos N° 1363-06-2014-UR-MDL emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 24 de junio de 2014 (fojas 29); **16)** copia fedateada del testimonio de escritura pública de transferencia de posesión emitida por el Notario de Talara Lucio Jorge Flores Barr el 24 de junio del 2014 (fojas 30); **17)** copia fedateada de la declaración jurada de autoevaluó 2014 (HR) emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 34); **18)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitida por la Zona Registral N° I-Sede Piura el 27 de octubre de 2015 (fojas 35); **19)** copia simple del pasaporte de nacionalidad chilena de Gonzalo Andrés Ribba Yañez (fojas 39); **20)** copia simple de la credencial de verificador común de Jorge Luis Yacila Siancas emitida por SUNARP (fojas 40); **21)** copia fedateada de la memoria descriptiva de “el predio” (fojas 41); **22)** copia fedateada del plano perimétrico de “el predio” de setiembre de 2015 (fojas 44); **23)** copia fedateada de la memoria descriptiva de “el predio” (fojas 45), **24)** copia simple de la solicitud de publicidad registral de SUNARP (fojas 49); **25)** plano de ubicación de “el predio”, de junio de 2014 (fojas 50); **26)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 51); **27)** copia simple del pasaporte de nacionalidad chilena de Juan Pablo Diban Giacomán (fojas 53); **28)** copia fedateada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 26 de noviembre de 2014 (fojas 54); **29)** copia fedateada del certificado de zonificación emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 26 de noviembre de 2014 (fojas 55); y, **30)** copia fedateada de la Resolución de Alcaldía N° 110-12-2014-A-MDL emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 2 de diciembre de 2014 (fojas 56).

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 solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.





RESOLUCIÓN N° 0074-2016/SBN-DGPE-SDDI

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...".



7. 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.

8. 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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



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

10. Que, se procedió a calificar la información técnica presentada, mediante el Informe Bridada N° 179- 2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2016 (fojas 58), 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 de la 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.

4.2 Consultado en el aplicativo SINABIP, se observa que mediante Acta de Entrega – Recepción N° 00058-2015/SBN-SDAPE con fecha 19 de junio 2013 se entregó provisionalmente un predio de 2 509 136,49 m² a favor de la empresa SAPET DEVELOPMENT PERU INC, hasta culminar con el trámite administrativo de constitución de derecho de servidumbre. Al respecto "el predio" se superpone con 39 306,70 m² que representa el 1.57 % del área entregada provisionalmente.

(...)



11. Que, lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente ha sido corroborado por el Certificado de Búsqueda Catastral del 27 de octubre de 2015 presentado por "el administrado", según el cual, "el predio" se encuentra inscrito en la partida N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 35). 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 en favor de Mario Ricardo Ganoza Vega, ordenada por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 01 del 6 de agosto de 2013 (fojas 62).

12. 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.



13. 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.

14. 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



15. 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 "el administrado".

16. Que, 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° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016 y el Informe Técnico Legal N° 0081-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **GONZALO ANDRES RIBBA YAÑEZ**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES



SUBDIRECCION
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0074-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.I: 5.2.1.8




Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES