



## **RESOLUCIÓN N° 100-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de febrero de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 171-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROSA MERCEDES ARACELLY ZAPATA SAAVEDRA DE ECHE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 13 000,96 m<sup>2</sup>, ubicada al lado derecho de la pista de ingreso a la nueva ciudad de Lobitos primera etapa, distrito de Lobitos, provincia de Talara y departamento de Piura inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura, 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 25 de febrero de 2016 (S.I N° 04355-2016), **ROSA MERCEDES ARACELLY ZAPATA SAAVEDRA DE ECHE** (en adelante “la administrada”), peticiona la compraventa directa de “el predio” (fojas 1), de conformidad con el inciso d) del artículo 77 del “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida por Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas sin fecha (fojas 3); **c)** plano de perimétrico (P-01) respecto de “el predio” emitido en diciembre de 2014 por el Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 6); **d)** plano de ubicación (U-01) respecto de “el predio” emitido en diciembre de 2014 por el Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 7); **e)** certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 23 de febrero del 2015 por el Registro de Propiedad

Inmueble de la Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 8); y, **f)** actas de inspección judicial – constatación, respecto de “el predio” emitidas el 20 de diciembre del 2000, el 3 de septiembre del 2004, el 22 de enero del 2010 y el 5 de diciembre del 2015, expedidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos, Señor Ricardo Panta Cruz (fojas 13).



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° 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, 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”.

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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...”.



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.

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 numeral 1) del artículo 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.

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

11. Que, el certificado de búsqueda catastral del 23 de noviembre de 2015 presentado por la “la administrada” indica, entre otros, que “el predio” se encuentra totalmente en el ámbito de la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 20).



## RESOLUCIÓN N° 100-2017/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Brigada N° 1241-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2016 (fojas 18) el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 “El predio” de 13 000,96 m<sup>2</sup>, objeto de la solicitud de venta directa por la causal d) se encuentra en la totalidad de su área (100%) dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la Partida Registral N° **11009758** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, correspondiéndole el registro SINABIP N° 1304 del Libro Piura y CUS N° **45907**, **y que visto el asiento D 00016 de la referida partida , se inscribe la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, que recae sobre el inmueble inscrito en esta partida y la partida N° 11045339**, asimismo, existe 1 título pendiente del año 2016 y 128 procesos judiciales.

4.2 De la información presentada por “la administrada” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth, el predio constituiría terreno eriazo cubierto parcialmente de vegetación en forma dispersa, y de dos viviendas de aprox. 8,00 m<sup>2</sup> y el segundo aprox. de 20,00 m<sup>2</sup>, los cuales se visualizan en el año 2013, con un área total de 28,00 m<sup>2</sup> (que representaría el 0,22 % del área total solicitada) y el resto de “el predio” desocupado, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, en tanto que solo se visualiza por el lado del frente del predio que éste se encuentra cercado con troncos delgados secos, predominantes de la zona, separados por una distancia aprox. de 1 m.

(...).”



13. Que, de la evaluación del informe de brigada detallado en el décimo segundo considerando de la presente Resolución y de la revisión de la partida registral sobre la que se superpone “el predio”, se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana. Asimismo, del análisis de la indicada partida, se advierte 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 Juez Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 (fojas 24).



14. 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.*”

15. 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.

16. 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”<sup>1</sup>.

17. 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 se encuentre vigente la indicada medida cautelar, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de “la administrada”.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto en caso de levantarse la medida cautelar de no innovar y de presentarse nuevamente una solicitud de venta directa sobre “el predio” deberá tenerse en cuenta que este se encontraría parcialmente dentro de un acceso vehicular (carretera), sobre la cual no se cuenta con información gráfica, la misma que deberá ser evaluada a efectos de determinar el área que constituiría de libre disponibilidad de “el predio”.

19. Que, corresponde a esta Subdirección, poner en conocimiento el estado de “el predio” 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN - “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe Técnico Legal N° 0113-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ROSA MERCEDES ARACELLY ZAPATA SAAVEDRA**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.8



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
SUBDIRECCION DE DESARROLLO INMOBILIARIO  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> Hurtado Reyes Martín “Fundamento de Derecho Procesal Civil”. Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.