



RESOLUCIÓN N° 134-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 897-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMO SOTO AMORRORTU**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 420,00 m², ubicada en Playa Lobitos, distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, la cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito 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 15 de noviembre de 2016 (S.I N° 31714-2016), Guillermo Soto Amorrortu (en adelante “el administrado”), petitiona la compraventa directa de “el predio”, de conformidad con el inciso d) del artículo 77 del “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido 4 de octubre de 2016 por la Oficina Registral de Piura (fojas 3); **c)** copia legalizada de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en septiembre de 2016 por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 6); **d)** copia legalizada del plano perimétrico - ubicación plano N° 01



respecto de "el predio" emitido en septiembre de 2016 por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 7); **e**) acta de inspección de constatación emitida el 20 de marzo de 2004 por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 8); **f**) acta de inspección judicial de constatación emitida el 28 de noviembre de 2015 por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 9); y **g**) acta de inspección judicial de constatación emitida el 25 de septiembre de 2010 por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 10).



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 complementa 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.



RESOLUCIÓN N° 134-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Brigada N° 1798-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (fojas 11) el cual concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

4.1 "El predio" de 420,00 m² objeto de la solicitud de venta directa por causal d), se encuentra superpuesto en su totalidad con el predio del Estado Peruano representado por la SBN, registrado con CUS N° 45907 y con Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios de la oficina Registral de Sullana. Sobre dicha partida registral se observa una **medida cautelar de no innovar** con anotación de demanda en los Registros Públicos a favor de Mario Ricardo Ganoza Vega contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales sobre prescripción adquisitiva.

(...)

4.3 (...), no se encuentra dentro de la zona de dominio restringido, en aplicación del Artículo 6 del reglamento de la Ley N° 26856, "Continuidad de la Zona de Dominio Restringido".

(...)"

12. Que, de la evaluación del informe de brigada detallado en el considerando precedente y de la revisión de la partida registral sobre la que se superpone "el predio", se concluye que se encuentra inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por esta Superintendencia) en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; lo cual se confirma con lo señalado en el certificado de búsqueda catastral del 4 de octubre de 2016 (fojas 3) presentado por "el administrado". 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 15); y es preciso indicar que se encuentra fuera de la Zona de Dominio Restringido debido a que se ha determinado el rompimiento de la continuidad por lo que es de aplicación la normativa de bienes de dominio privado del Estado.

13. Que, mediante Memorando N° 4115-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 16), se solicitó a la Procuraduría de esta Superintendencia nos informe el estado actual de la citada medida cautelar. En tal sentido, mediante Memorando N° 1679-2016/SBN-PP del 29 de diciembre de 2016 (fojas 17) la Procuraduría informa que de la evaluación de los partes judiciales ingresados el 18 de noviembre de 2016 a la Zona Registral I - Sede Piura, se emitió una eschuela observación mediante la cual se solicita al 1° Juzgado Civil de Talara aclare las superposiciones advertidas con la zona de playa.

14. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede se revisó la partida registral de "el predio" en la web de la Superintendencia Nacional de los Registros



Públicos¹ - Oficina Registral de Sullana, de lo cual se advierte que no se ha inscrito la variación o levantamiento de la citada medida cautelar de no innovar (fojas 18); razón por la cual la referida medida cautelar se encuentra vigente.

15. 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.*



16. 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.

17. 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"².



18. 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 "el administrado".

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, y el Informe Técnico Legal N° 154-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **GUILLERMO SOTO AMORRORTU**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.



¹ <https://enlinea.sunarp.gob.pe>

² Hurtado Reyes Martín "Fundamento de Derecho Procesal Civil". Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 134-2017/SBN-DGPE-SDDI

SEGUNDO: Poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO: 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



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