



RESOLUCIÓN N° 347-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 349-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representado por su Alcalde, Sigifredo Juan Zárate Vite, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO INTERESTATAL** de un predio de 20 898.36 m², ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura, con Registro CUS N° 45907, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante el “Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 051-03-2016-A-MDEA presentado el 15 de abril de 2016 (S.I. N° 09562-2016), la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO, representado por su Alcalde, Sigifredo Juan Zárate Vite (en adelante “la administrada”), peticiona la transferencia de dominio interestatal de “el predio”, con la finalidad –según dice- de ejecutar el proyecto de inversión pública “Mejoramiento y la ampliación de la Gestión Integral de los Residuos Sólidos de la ciudad de El Alto – Talara - Piura” (fojas 1). Para



tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 001-2016 del 24 de febrero de 2016 (foja 4); **2)** certificado de zonificación N° 002-2016 del 24 de febrero de 2016 (foja 5); **3)** plano de ubicación y perimétrico de “el predio” (fojas 6-7); **4)** memoria descriptiva de “el predio” (foja 8); **5)** acuerdo de concejo N° 24-06-2014-MDEA del 16 de junio de 2014 (foja 11); y, **6)** expediente de Proyecto de Inversión Pública a Nivel Nacional “Mejoramiento y Ampliación de la Gestión Integral de los Residuos Sólidos de la ciudad de El Alto, distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura (foja 14).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. Asimismo, el procedimiento de transferencia se encuentra desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado”, aprobada por Resolución N° 067-2013-SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante la “Directiva N° 005-2013/SBN”).

5. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

6. Que, el numeral 7.3) de la “Directiva N° 005-2013/SBN” denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en el caso de la SBN verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. 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 un actuación administrativa.

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; y, en segundo orden, la libre disponibilidad de éste (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N°648-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 5 de mayo de 2016 (foja 829), según el cual -entre otros- se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que éste resulta un área de 20 898,36 m² concordante con el área solicitada, asimismo se encuentra superpuesto gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio de mayor extensión denominado la Ex Hacienda





RESOLUCIÓN N° 347-2016/SBN-DGPE-SDDI

Lobitos, inscrito a favor del **Estado-Superintendencia de Bienes Nacionales** en la Partida Registral N° **11009758** del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I, Sede Piura, con CUS N° 45907; no obstante la partida antes mencionada ha sido materia de diferentes independizaciones que no se visualizan en la Base Única SBN. Cabe indicar que revisado el SINABIP **existen procesos judiciales** en dicha partida que no han sido concluidos.

4.2 Se consultó en la Base Grafica del Instituto Nacional de Desarrollo (INADE), se verifica que “el predio”, se superpone totalmente con la área de influencia **el Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes**, institución del sector público encargada de ejecutar y administrar la infraestructura hidráulica de propósito múltiple, de promover el desarrollo sostenible de la región Tumbes integrada a la economía nacional y de mejorar el nivel de vida de sus pobladores, apoyando la lucha contra la extrema pobreza en nuestra área de influencia.

4.3 Sin embargo revisado el Informe N°0230-2016- MINAGRI-PEBPT-DE/DDA adjuntado en el Oficio N°0242/2016-MINAGRI-PEBPT-DE/DDA de 15 de abril de 2016, expedido por el Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes-PEBPT, señala que “... *El Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes, tiene área en dominio de su propiedad, y esta se encuentra en 04 polígonos; 01, 02, 03 y 04, registrados en las P.E. N° 11007066, 11007067, 11007068 y 11007069 respectivamente, ubicadas en los Distritos de Papayal, Matapalo, Zarumilla, Aguas Verdes, San Juan de la Virgen y Tumbes, de las Provincias de Tumbes y Zarumilla del Departamento de Tumbes, además cuenta con un área de terreno llamado campamento sede, subdividido en 04 sub-lotes; sub-lote 01, sub-lote 02, sub-lote 03 y sub-lote 04; cuyas P.E. son N°11003757, 11003758, 11003759 y 11003760...*” y que contrastado con las partidas indicadas se determina que “el predio” no se superpone por encontrarse en el departamento de Piura.

4.4 En cuanto a la zonificación de “el predio”, se revisó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2016, del 24.02.2016 mediante el cual señala que “el predio” tiene zonificación de **Usos Especiales-UE**, mas no indica los usos permisibles y compatibles, asimismo no indica fuente de dicha información.

(...)

10. Que, de acuerdo al resultado de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, se advierte que el 100% de “el predio” se encuentra inmerso sobre el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. De la revisión de dicha partida se advierte en el asiento D00016, la inscripción de una **Medida Cautelar de NO INNOVAR con Anotación de Demanda**, en mérito a la Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 emitida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara, recaída en el Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01 seguido por Mario Ricardo Ganoza Vega contra la SBN sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; que resuelve conceder dicha medida a favor de Mario Ricardo Ganoza Vega sobre la señalada partida y la partida N° 11045339 del citado Registro de Predios.



11. Que, por otro lado esta Subdirección ha tomado conocimiento de la Resolución N° 5 del 19 de mayo de 2014 recaída en el proceso judicial descrito en el considerando precedente, la cual aclara la medida cautelar de no innovar indicando que comprende un área de 16.49 Ha., inscrita en las partidas N° 11009758 y N° 11045339, razón por la cual esta Subdirección (como parte de otro procedimiento), mediante Memorando N° 00491-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2015, solicitó a la Procuraduría Pública de la SBN informe el estado actual del proceso de prescripción adquisitiva. Así como, si la Resolución N° 5 ha adquirido la calidad de consentida; e, informe las razones por las cuales aún no se encuentra inscrita en Registros Públicos (fojas 46).

12. Que, así también se advierte que mediante Resolución N° 7 del 14 de noviembre de 2014, el 1° Juzgado Civil corrige el número de la Resolución N° 5 por Resolución N° 6, y, en merito a la tacha ordenada por la Oficina Registral de Piura y con el propósito de evitar futuras observaciones registrales, a fin de proceder con la inscripción de la mencionada Resolución N° 5, ordena a la parte demandante (Sr. Ganoza) que absuelva la esquila de observación, bajo apercibimiento de imponer multa progresiva y compulsiva (fojas 70).

13. Que, en ese sentido, el Procurador Público Adjunto de esta Superintendencia, absuelve la consulta descrita en el considerando décimo cuarto, con Memorando N° 00125-2015/SBN-PP del 23 de febrero de 2015, manifestando, entre otros, lo siguiente: **i)** no obra en autos impugnación alguna contra la Resolución N° 6; y, **ii)** en torno a las razones por las cuales aún no se encuentra inscrita en los Registros Públicos, manifiesta que dicha Procuraduría solicitó al 1° Juzgado Civil de Talara que curse los partes aclaratorios respectivos (escrito del 12 de mayo de 2014), siendo concedido por el Juzgado, el mismo que fuera observada por el Registrador de la Oficina Registral de Piura (Título N° 0006497-2014), situación que generó que nuevamente el 14 de agosto de 2014 se solicite al Juzgado que curse nuevos partes aclaratorios con las subsanación a las observaciones efectuadas por el referido Registrador. Asimismo, indica que en reiteradas oportunidades se entrevistó con la magistrada a fin de que proveyera dicho escrito dado que el plazo para subsanar las observaciones vencía el 1.10.2014. Finalmente, informa que la magistrada dispuso que la parte demandante sea la que cumpla, y no la SBN, con absolver la esquila de observación; razón por la cual aún no se encuentra inscrita en la partida registral.

14. Que, según se advierte del citado Título N° 0006497-2014, éste fue tachado por haber vencido el asiento de presentación sin haberse subsanado la esquila del 24 de julio de 2014, mediante la cual el registrador señalaba que si bien la aclaración es en el extremo que el gravamen recae sobre parte de los predios (16.46.has) y no sobre el total; sin embargo, no se ha precisado el área objeto del gravamen que abarca en cada partida (es decir, no se ha consignado las hectáreas afectadas en las partidas N° 11009758 y N° 11045339), como tampoco se adjuntó la documentación técnica en donde se grafique el área de cada partida afecta al gravamen.

15. Que, como es de conocimiento, 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. Por consiguiente, se busca que la situación de hecho o de derecho existente no cambie, y más bien permanezca en el tiempo, en tanto se dilucida el proceso principal.

16. Que, por su parte el Principio de Legitimidad contenido en el artículo 2013° del Código Civil, señala que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme; en concordancia con ello, el artículo VII del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento





RESOLUCIÓN N° 347-2016/SBN-DGPE-SDDI

de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, prescribe que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en dicho Reglamento o se declare judicialmente su invalidez; en ese sentido el penúltimo párrafo del artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que, en el caso de resoluciones judiciales, el registrador se sujetara a lo dispuesto por el artículo 2011° del Código Civil, el cual prescribe que, de ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise.



17. Que, de la lectura del artículo 2012° del Código Civil, concordado con el Principio de Publicidad Material (artículo I del TUO del Reglamento de los Registros Públicos), se desprende que la publicidad registral se ha concebido como aquella que fortalece la seguridad del tráfico jurídico, asegura frente a todos, la titularidad de los derechos y protege al adquirente, al permitir que se conozca la titularidad, los gravámenes, limitaciones o restricciones, de aquellos. Es decir, el fin de la publicidad es la seguridad jurídica que proporciona los medios de defensa eficaz de los derechos de los contratantes, al mismo tiempo que crea las condiciones necesarias para el conocimiento de la situación de las relaciones jurídicas. La publicidad otorga certeza al contenido del registro de modo que sus asientos gozan de la presunción de exactitud.



18. Que, consecuentemente la medida cautelar de no innovar que recae sobre las partidas N° 11009758 y N° 11045339, tiene como objeto conservar la situación jurídica que las mismas ostentaban al momento de la admisión de la demanda, lo cual ha quedado registrado en el asiento correspondiente. Si bien es cierto, tal como se ha descrito precedentemente el Juzgado ha procedido a emitir la aclaración respecto al área afectada por la mencionada medida cautelar; sin embargo, el Registrador ha hecho de conocimiento que para efectuar la inscripción ordenada hacen falta algunas formalidades o datos exigidos por las normas que regulan la técnica registral, cuya omisión imposibilita el registro, pues como se advierte de la eschuela de observación, del título que aclara la medida cautelar de no innovar (Resolución N° 6) no ha sido posible identificar el área afectada por la misma; razón por la cual no ha procedido su inscripción en Registros Públicos. Cabe destacar que, ante dicha circunstancias, el Juzgado ha ordenado que sea el demandante y no la SBN, quien cumpla con subsanar las observaciones registrales.



19. Que, por tanto el asiento que contiene la medida cautelar de no innovar se presume cierto y produce todos sus efectos jurídicos, por lo que no se puede disponer de "el predio".

20. Que, en ese sentido, si bien es cierto que esta Subdirección tiene conocimiento de la aclaración dispuesta por el Juzgado, no es menos cierto que a efectos de garantizar la seguridad jurídica de los actos de disposición a cargo de la SBN, resulta necesario que previamente se inscriba la aclaración del área afectada, pues en caso contrario, podría derivar en actos de disposición sobre áreas que efectivamente se encuentran dentro de la medida cautelar de no innovar, con lo cual estaríamos

contraviniendo el mandato judicial.

21. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantenga dicha contingencia sobre "el predio", éste no puede ser materia de disposición, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



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, Ley N° 26856 y su Reglamento, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 391-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2016.

SE RESUELVE:



Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

POI 5.2.2.2



ABOG. Carlos Beatregul Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES