

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 349-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 614-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el señor **PETER BLOK**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 51 500.00 m², ubicado en el distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 02002366 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica con CUS N° 18909, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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, el 04 de agosto de 2016, el señor PETER BLOK presenta un escrito (S.I. N° 20650-2016), solicitando la venta directa de “el predio”. Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **a)** Copia de su carnet de extranjería (fojas 4); **b)** Plano perimétrico y memoria descriptiva del predio materia del pedido de adjudicación en venta directa (fojas 05 a 07); **c)** copia de la partida registral N° 02002366 del Registro de Propiedad Inmueble (fojas 08); **d)** copia certificada notarial de la declaración jurada del impuesto predial y comprobantes de pago, correspondientes a los años 2007 al 2016



(fojas 11 a 39); **e**) copia legalizada del testimonio de escritura pública de transferencia de posesión que otorgó Marco Antonio Torres Rodríguez a favor de Peter Blok (fojas 40); **f**) copia certificada notarial de la constancia de posesión de fecha 30 de noviembre de 2007, expedida por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 45); **g**) copia legalizada notarial de la constancia de posesión de fecha 16 de marzo de 2003, emitida por el Gobernador del distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica (fojas 46); **h**) Declaración Jurada Notarial del Señor Mario Rafael Misagel Cuadros quien señala que en su condición de ex Gobernador del distrito de San Clemente, otorgó la constancia de posesión de fecha 16 de marzo de 2003 (fojas 55), **i**) Copia legalizada de la Constancia de Posesión de fecha 30 de noviembre de 2007, otorgada por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 57), **j**) copia legalizada del acta de constatación de posesión de fecha 17 de julio de 2015, emitida por el Gobernador del distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica (fojas 58) **K**) copia legalizada notarial del certificado de zonificación para terrenos rústicos y urbanos de fecha 11 de agosto de 2015, expedida por la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 60), **I**) Constancia de No adeudo del Impuesto Predial de fecha 26 de mayo de 2016 (fojas 61), **II**) Copia legalizada notarialmente del contrato de obra para realizar trabajos de campo de fecha 19 de julio de 2002 (fojas 62).

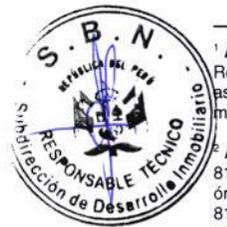


4. Que, mediante escrito de fecha 09 de diciembre de 2016 (Solicitud de Ingreso N° 34182-2016) el señor Peter Blok, pide la modificación del área materia de su solicitud e informa que el PRETT ICA ha generado una inmatriculación a favor del Estado Peruano, representado por el Gobierno Regional de Ica sobre el predio que viene tramitando en adjudicación en venta directa, habiéndose generado la partida registral N° 11039818 de la Oficina Registral de Pisco, predio que el Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica ha adjudicado a favor de Úrsula Patricia Triveño Meza, en mérito a lo establecido por el Decreto Supremo N° 026-2003-AG.



5. Que, según los artículos 80⁰¹, 81⁰² y 82⁰³ numeral 1) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se dispone que para iniciar un procedimiento administrativo las autoridades deben asegurarse de su propia competencia pudiendo declararse incompetentes de oficio, en cuyo caso deberán remitir directamente las actuaciones al órgano que considere competente, con conocimiento del administrado⁴.

6. Que, el numeral 61.1) del artículo 61° de la citada Ley N° 27444, establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.



¹ **Artículo 80° Control de Competencia**

Recibida la solicitud o la disposición de autoridad superior, según el caso, para iniciar un procedimiento, las autoridades de oficio deben asegurarse de su propia competencia para proseguir con el normal desarrollo del procedimiento, siguiendo los criterios aplicables al caso de la materia, el territorio, el tiempo, el grado o la cuantía.

² **Artículo 81° Conflictos de Competencia**

81.1 La incompetencia puede ser declarada de oficio, una vez apreciada conforme al artículo anterior o a instancia de los administrados, por el órgano que conoce del asunto o por el superior jerárquico.

81.2 En ningún caso, los niveles inferiores pueden sostener competencia con un supervisor debiéndole, en todo caso, exponer las razones para su discrepancia.

³ **Artículo 82° Declinación de Competencia**

82.1 El órgano administrativo que se estime incompetente para la tramitación o resolución de un asunto remite directamente las actuaciones al órgano que considere competente, con conocimiento del administrado

⁴ **Ley N° 27444 Título Preliminar**

Artículo IV°.- Principios del procedimiento administrativo

El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo. (...)

Artículo VIII°.- Deficiencia de Fuentes

Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les propongan por deficiencia de sus fuentes; en tales casos acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a estas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad.

Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil



RESOLUCIÓN N° 349-2017/SBN-DGPE-SDDI

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, establece como uno de los requisitos de validez⁵ de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

8. Que, el numeral 4) del artículo 427° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria en el presente procedimiento administrativo⁶, establece que cuando carezca de competencia, el juez deberá declarar improcedente la demanda⁷.

9. Que, de acuerdo con el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", los Gobiernos Regionales son competentes para promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad agraria; asimismo mediante el Decreto Supremo N° 056-2010-PCM, se formalizo la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales la función de formalización y titulación de predios rústicos de tierras eriazas habilitados al 31 de diciembre de 2004, así como la reversión de predios rústicos adjudicados a título oneroso por el Estado, ocupados por asentamientos humanos.

10. Que, en mérito a la Ordenanza Regional N° 003-2015-GORE-ICA del Gobierno Regional de Ica, es el **Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica**, quien asumió como órgano competente para conocer sobre el diagnóstico y saneamiento físico legal de propiedades rurales, conforme a la función específica n) del artículo 51° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

11. Que, en el presente caso de la documentación remitida se ha verificado que el otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura que han sido cuestionadas por el señor PETER BLOK se han dado en el ámbito de aplicación del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, norma que regula la adjudicación de tierras eriazas del Estado, en parcelas de pequeña agricultura, tal como es descrito en las Resoluciones

5 Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. Competencia.- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

3. Finalidad Pública.- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.

4. Motivación.- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

5. Procedimiento regular.- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación."

⁷ Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil

Artículo 427°.- Improcedencia de la demanda.-

El Juez declarará improcedente la demanda cuando: (...)

4. Carezca de competencia; (...)



Jefaturales N° 00221 y 503-2016-GORE-ICA-PRETT del 28 de enero y 22 de abril de 2016 y en el Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura N° 0038-2016-GORE-ICA/PRETT de fecha 22 de abril de 2016, respectivamente.

12. Que, además se ha verificado que “el predio” se trata de un terreno eriazos que se encuentra en el ámbito de zona catastrada como agrícola por el órgano competente, como es el Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica, quien se encarga de los programas de titulación urbano y rural, por lo que se le asignó Código Único Catastrales a cada predio independizado en la partidas N° 11039824, N° 11039823, N°11039825; N° 111039822, N°11039821 y N°11036760 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco

13. Que, siendo así, la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” establece que no están comprendidos en la presente directiva los predios estatales que son materia de proceso de formalización, titulación, privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales.

14. Que, en ese sentido, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales no es competente para evaluar y resolver la petición de venta directa presentada, toda vez que es el Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica, quien en ejercicio de sus competencias otorgadas por Ley, ha realizado el diagnóstico y saneamiento físico legal sobre el predio materia de solicitud y en consecuencia, la petición de venta directa deviene en improcedente por lo que se debe disponer la declinación de competencia a favor del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica y poner en conocimiento de la presente resolución al “solicitante”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y La Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N°0423-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 02 de junio del 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada PETER BLOK, respecto de “el predio”, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer que, una vez que quede firme la presente resolución en sede administrativa, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales remita copia certificada de los actuados del presente caso al Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica.



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

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1



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