

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 375-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 135-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO TAY BENKO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 000,11 m², ubicado en el Sector Vichayito, entre los km. 1208 y 1209, distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, 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, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), 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 escrito presentado el 28 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45643-2017), Luis Alberto Tay Benko (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del contrato de compra venta y cesión de posesión celebrado el 21 de noviembre del 2016 (fojas 5); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° I-Sede Piura, el 16 de octubre de 2017 (fojas 8); **c)** memoria descriptiva, suscrita por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (fojas 11); **d)** plano de lotización - lote N° 16, lámina P-01 (fojas 13); **e)** plano de lotización - lote N° 16, lámina U-01 (fojas 14); **f)** copias legalizadas de los comprobantes único de pago Nros. 00385, 00473, 00548, 000156, 01339, 000348, 000349, 000350, 00674, 000675, 000213 y 000214 (fojas 15, 20, 25, 31, 39, 44, 51, 58, 65, 67, 74 y 78); **g)** copias legalizadas de las declaraciones juradas de autoavaluo (PU y HR) de los años 2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2017 (fojas 16, 18, 27, 29, 34, 36, 40, 42, 45, 47, 49, 52, 54, 56, 59, 61, 63, 68, 70, 72, 75, 76, 79, 80, 89 y 91); **h)** copias legalizadas de



los comprobantes de caja Nros. 001-01672, 000762, 0002594, 01492 y 000399 (fojas 26, 32, 38, 66 y 77); **i**) copia simple del recibo de pago a favor de la Municipalidad Distrital de Los Órganos del 24 marzo del 2006 (fojas 33); **j**) copia legalizada de la escritura pública de compra venta celebrado el 18 de febrero del 2015 (fojas 81); **k**) copia legalizada del recibo único de caja emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 21 de agosto del 2017 (fojas 86); **l**) copia legalizada del consolidado de deuda tributaria emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 18 de agosto del 2017 (fojas 88); **m**) copia legalizada de la hoja de resumen de determinación de arbitrios municipales (HRA) emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 18 de agosto de 2017 (fojas 90); y, **n**) copia legalizada de la determinación de arbitrios municipales (DAM) emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 18 de agosto del 2017 (fojas 92).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. Que, 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.



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

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 302-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2018 (fojas 93), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) se encuentra totalmente sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con CUS N° 45907 (foja 96); **ii**) del análisis de la partida registral se advierte que en el asiento D00016 corre inscrita una **medida cautelar de no innovar** con anotación de demanda (fojas 102), la cual fue concedida en mérito a la Resolución N° 01 del 6 de agosto de 2013, emitida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 375-2018/SBN-DGPE-SDDI

(Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01) en los seguidos por Mario Ricardo Ganoza Vega contra la SBN sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, dicha medida se concede a favor de Mario Ricardo Ganoza Vega sobre las partidas N° 11009758 y N° 11045339 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; **iii)** existe duplicidad registral con la partida registral N° 11019875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, inscrita a favor de la Constructora Vichayito S.A.C (fojas 107); **iv)** se superpone con el Lote X con contrato de explotación de petróleo de la compañía operadora CNPC PERÚ S.A.; y, **v)** cabe precisar que si bien "el administrado" solicita la venta de 26 796,00 m² también señala en la misma solicitud un área de 1 000,11 m², sobre la cual presenta documentación técnica, la misma que es materia del presente análisis.



10. Que, en relación a la aludida medida cautelar, es preciso añadir que, como parte de otro procedimiento, expediente N° 128-2018/SBNSDDI, sobre procedimiento de venta directa, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, ha emitido información relacionada a la aludida medida cautelar de no innovar, por tanto se procede a incorporar al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2 del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; la misma que se detalla a continuación:



10.1. Mediante Memorando N° 1436-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018 (fojas 110), esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia nos informe el estado actual del proceso. En tal sentido, mediante Memorando N° 0655-2018/SBN-PP del 8 de mayo de 2018 (fojas 111) la Procuraduría informa que, respecto a la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, se encuentra pendiente de emitir nuevos partes aclaratorios para su inscripción en Sunarp, toda vez que el área afectada por la medida cautelar es mayor al área materia de prescripción.



11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede se revisó la partida registral actualizada de "el predio", de lo cual se advierte que no se ha inscrito la variación o levantamiento de la citada medida cautelar de no innovar (fojas 96); razón por la cual la referida medida cautelar se encuentra vigente.

12. 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.*

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 se encuentre vigente la indicada medida cautelar, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de adjudicación en venta directa debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución. No obstante a lo expuesto, según el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" se advierte que "el predio" se superpone totalmente con el predio inscrito a favor de la Constructora Vichayito S.A.C. y del Estado, es decir, existe una **duplicidad registral**² entre las **aludidas partidas** (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos).

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 655-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0434-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO TAY BENKO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto en la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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

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

² Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.