



RESOLUCIÓN N° 533-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 064-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARISOL TERESA TORRES FELIPE**, mediante el cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 0.0654 ha (654,34 m²) ubicado en el sector El Rayo, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, el cual forma parte de un área sin inscripción registral a favor del Estado, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 escrito presentado el 31 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30860-2015), Marisol Teresa Torres Felipe (en adelante “la administrada”), petitiona la venta directa e inscripción de primera de dominio de “el predio” y nombra como representante legal a Rodolfo Oreste Baldi Burga (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** certificado de búsqueda catastral expedido 9 de setiembre de 2015, por la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 4); **3)** plano de ubicación de mayo de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 7); **4)** memoria descriptiva de mayo de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 8); **5)** copia certificada de acta de constatación del 17 de junio de 2010, suscrita por el Juez de Paz de Los Ángeles - Moquegua (fojas 10); **6)** copia certificada de la constancia de posesión del 13 de octubre de 2003, emitida por la Dirección Regional Agraria Moquegua (fojas 11); **7)** copia certificada del Certificado negativo de Zona Catastrada N° 00011-2014-OZMOQ expedido el 11 de marzo de 2014, por COFOPRI - Oficina Zonal de Moquegua (fojas 13);



8) copia certificada del Oficio N° 467-2012-DREM.M/GR.MOQ del 3 de julio de 2012, emitido por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Moquegua, que adjunta el Informe N° 038-2012-RHCCC-UDME/DREM.M del 3 de julio de 2012 (fojas 16 al 18); 9) copia certificada del Oficio N° 1031-2012/SBN-DNR-SDRC del 26 de julio de 2012, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 19); 10) copia certificada de la Carta N° 639-2012-GDUAAT-GM/MPMN del 6 de abril de 2012, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Ambiental y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 20); y 11) copia certificada del Oficio N° 281-2010-COFOPRI/OZ.MOQ del 8 de febrero de 2010, emitido por COFOPRI - Oficina Zonal de Moquegua (fojas 21).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 **compra venta 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) 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 la solicitud...”.



6. Que, en ese sentido, el numeral 131.1) del artículo 131° de la Ley General de Procedimientos Administrativos, Ley N° 27444 (en adelante la Ley N° 27444), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 concordancia con ello 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”, 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.



RESOLUCIÓN N° 533-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada”, a través del Informe de Brigada N° 768-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016 (fojas 23), donde se determinó lo siguiente:

“(…)

4.1 Según la BASE ÚNICA SBN (base gráfica de predios del Estado) “el predio” se encuentra totalmente superpuesto con área sin inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, según la información catastral de la Oficina Registral de Moquegua, “el predio” se encuentra totalmente sobre ámbito que no se puede determinar antecedentes registrales (Certificado de Búsqueda Catastral del 9 de septiembre del 2015).

4.2 Asimismo, “el predio” recae totalmente sobre parte del área inscrita en la partida registral N° 05000524 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, que corresponde a una concesión definitiva de distribución de electricidad, la cual tiene un título pendiente.

“(…)”.

12. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente, “el predio” se encuentra comprendido en un área sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia y a lo solicitado por “la administrada” en su solicitud descrita en el tercer considerando precedente; mediante Memorando N° 1574-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016 (fojas 26), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, evalúe la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia. Asimismo, se advierte que “el predio” recae totalmente sobre parte de la Concesión de distribución eléctrica inscrita en la partida registral N° 05000524 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

13. Que, cabe señalar con relación a la partida N° 05000524 (que proviene de ficha N° 2723), que aquella corresponde al derecho de concesión definitiva de distribución de electricidad otorgada mediante Resolución Suprema N° 043-94-EM de fecha 05 de agosto de 1994 por el Ministerio de Energía y Minas a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad – ELECTROSUR S.A., y formalizada por Escritura Pública del 01 de setiembre de 1994, celebrada en la ciudad de Tacna por ante Notario Dra. Daysi Morales de Barrientos; cuya concesión fue trasladada a las partidas registrales



Nros. 11022477 y 11022478 (Asiento B00002 y B00003 de la partida N° 05000524). Al respecto, es preciso aclarar que dicha concesión de distribución eléctrica es un bien inmueble incorporal distinto¹ al predio sobre el cual se asienta, por lo que registralmente se ha dispuesto su inscripción en el Registro Público de Concesiones; en consecuencia “el predio” no se encuentra inscrito en la partida N° 05000524, pues en esta partida únicamente se ha inscrito el derecho de concesión.

14. Que, es conveniente denotar respecto a las partidas registrales N° 11022477 y N° 11022478 (fojas 24 y 25) consignadas en la partida N° 05000524 que, corresponden a la inmatriculación de terrenos eriazos a favor del Estado Peruano, en mérito a las Resoluciones Nros. 187-2009/SBN-GO-JAR del 28 de agosto de 2009, y N° 184-2009/SBN-GO-JAR del 27 de agosto de 2009, en cuyos Asientos D.1 (Rubro Cargas) respectivamente se tienen trasladadas la concesión definitiva de distribución de electricidad (partida N° 05000524), por cuanto se superpone total y parcialmente con el ámbito de dicha concesión, sin embargo cabe señalar que las mismas comprenden áreas que no involucran a “el predio” solicitado por “la administrada”.

15. Que, habiéndose determinado que “el predio” registralmente no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en aplicación de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, según la cual 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, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0621-2016-SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARISOL TERESA TORRES FELIPE**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Comunicar lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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

¹ Inciso 7) del artículo 885° del Código Civil.