

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 574-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 468-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **BALTAZAR ECHE PANTA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8,3556 m², ubicado en el distrito de Lobitos, 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 23 de mayo de 2016 (S.I. N° 13398-2016), Baltazar Eche Panta (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (folio 2); **2)** certificado de búsqueda catastral expedido en el Registro de Predios de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° I– Sede Piura, emitido el 2 de marzo de 2016 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta en febrero de 2016 (fojas 7); **4)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta en febrero de 2016 (fojas 8); y **5)** actas de inspecciones judiciales, emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el



17 de abril de 2000, 3 de setiembre de 2010, 27 de enero de 2004 y 14 de noviembre de 2015 (fojas 9 al 13).

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 setiembre 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 un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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, 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.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 1419-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre del 2016 (fojas 14), según el cual se advierte que “el administrado” en su solicitud en el tercer considerando de la presente resolución indica el área de 8.3556 m² que se encontraría inscrita en la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, lo cual discrepa con el área consignada en el certificado de búsqueda catastral del 18 de febrero de 2016 (fojas 3) y en su documentación técnica (fojas 7 y 8); razón por la cual en el numeral 4.1 y 4.3 del citado informe se determinó que la poligonal de “el predio” encierra una área de 83 556,19 m² inscrita en la partida registral N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana, concluyendo respecto de este lo siguiente: **i) se encuentra totalmente sobre ámbito de mayor extensión inscrita en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (fojas 21); ii) del análisis de**



RESOLUCIÓN N° 574-2017/SBN-DGPE-SDDI

la partida registral se advierte que en el asiento D00016 corre inscrita una **medida cautelar de no innovar** con anotación de demanda (fojas 22), 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 (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; y, **iii)** 70 890,46 m² que representa el 84,84% de "el predio" recae en área de Servidumbre entregado mediante Acta de Recepción N° 00060-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2015 a la empresa Sapet Development Perú INC, la que se dejó sin efecto con Resolución N° 368-2017/SBN-DGPE-SDDI el 30 de mayo de 2017 (fojas 23).

11. Que, en relación a la aludida medida cautelar, es preciso añadir que, como parte de otro procedimiento, expediente N° 543-2016/SBNSDDI procedimiento de venta directa, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, ha emitido información relacionada a la aludida medida cautelar de no innovar y al presente procedimiento administrativo, por tanto se procede a incorporar la 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:

11.1. Mediante Memorando 2312-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2017, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia nos informe, entre otros, el estado actual del estado de la medida cautelar de no innovar que recae sobre la partida registral N° 11009758 (fojas 26).

11.2. En ese sentido, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, absuelve la consulta descrita, mediante el Memorando N° 01075-2017/SBN-PP del 15 de agosto del 2017 (fojas 28) señalando, entre otros, que la medida cautelar sigue vigente, y corresponde a una Anotación de Demanda (Exp. N° 5104-2010-14-3102-JR-CI-01) que se viene ventilando en el Primer Juzgado Civil de Talara, y que mediante Resolución N° 18 de fecha 30 de setiembre de 2016 se resolvió remitir nuevos partes judiciales aclaratorios a Registros Públicos (SUNARP) a fin que se modifique la mencionada medida cautelar.

12. 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". 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.



13. 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 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 sujetará 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.



14. 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.



15. Que, consecuentemente la medida cautelar de no innovar que recae sobre la partida registral N° 11009758, tiene como objeto conservar la situación jurídica que la misma ostentaba al momento de la admisión de la demanda, registrándose en el asiento D00016 de la mencionada partida. Si bien es cierto, como se ha descrito precedentemente el Juzgado pretende establecer el área concreta materia de prescripción y se modifique la referida medida cautelar sobre el área real, sin embargo, registralmente se ha efectuado observaciones al título, cuya omisión imposibilita el registro, razón por la cual no ha procedido su inscripción en los Registros Públicos.

16. 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1191-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.° 0717-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **BALTAZAR ECHE PANTA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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