

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 854-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 802-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ALEJANDRO JARA CHUNGA** mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 200,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Lobitos, 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 CUS N° 45907, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 3 de septiembre de 2018 (S.I. N° 32353-2018), José Alejandro Jara Chunga (en adelante “el administrado”) petitiona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copias legalizadas de las actas de inspección judicial el 11 de noviembre de 2008 y 11 de junio de 2016 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 4 y 5); **3)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 025-06-2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 6 de junio de 2016 (fojas 6); **4)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 118-2013-UR-MDL emitida por la Unidad de Rentas de la Municipalidad Distrital de Lobitos el 4 de noviembre de 2013 (fojas 7); **5)** copias legalizadas de las constancias de posesión emitidas por la Jefatura de Obras e



Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Lobitos el 14 de noviembre de 2007 y 27 de octubre del 2004 (fojas 8); **6)** copias legalizadas de los recibos de ingresos Nros. 005336, 003876, 003875, 4372, 4373, 4371, 4340, 4339, 008301, 007868, 005605, 5002, 5002, emitidas por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 10, 15, 16, 19, 21, 24, 28, 29, 31, 33, 34, 37, 38, 41, 42, 45 y 46); **7)** copias legalizadas de las declaraciones juradas del impuesto predial (PU y HR) correspondientes a los periodos de 2004, 2005, 2006, 2007, 2016, 2017, 2018 (fojas 11, 12, 13, 14, 26, 27, 35, 36, 39, 40, 43, 44, 47 y 48); **8)** copias legalizadas de las hojas de liquidación de ingreso Nros. 1749-08-2017-OAT/MDL, 1748-08-2017-OAT/MDL, 1613-06-2016-UR/MDL, 1614-06-2016-UR/MDL, 1612-06-UR/MDL, 1542-06-2016-UR/MDL y 1581-06-2016-UR/MDL emitidas por la Oficina de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 17, 18, 20, 22, 23, 25, 30 y 32); **9)** copia legalizada del acta de inspección ocular N° 50-06-2016-SG/MDL emitida por la Secretaria General de la Municipalidad Distrital el Lobitos el 6 de junio de 2016 (fojas 49); **10)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Sullana el 9 de septiembre de 2016 (fojas 50); **11)** copia legalizada de la autorización para movimiento de tierras emitida por la Dirección de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lobitos el 13 de junio de 2016 (fojas 53); **12)** copia legalizada del cargo de solicitud presentado ante la Municipalidad Distrital de Lobitos el 3 de junio de 2016 (fojas 54); **13)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 55); **14)** copia legalizada del plano perimétrico correspondiente a "el predio" del 5 de febrero de 2018 (fojas 57); y **15)** copia legalizada del plano de ubicación correspondiente a "el predio" del 5 de febrero de 2018 (fojas 58).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

## **RESOLUCIÓN N° 854-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado” a través del Informe de Preliminar N° 1125-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2018 (fojas 59), según el cual, se determinó que “el predio”: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 60); y, 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 61), 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.

11. Que, en virtud de lo expuesto, se advierte que existe un proceso judicial de prescripción adquisitiva, siendo que en el expediente N° 129-2018/BNSDDI (Venta Directa) obra el Memorando N° 0655-2018/SBN-PP del 8 de mayo de 2018 (fojas 65), por el cual la Procuraduría informa a esta Subdirección, 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; por lo tanto se procede a incorporar el citado memorando al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

12. Que, en ese orden de ideas, 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, de conformidad con el numeral 2 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto.

<sup>2</sup> Artículo 139°.-

2. 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 cosas juzgadas, ni cortar procedimientos en trámites, 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, 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"<sup>3</sup>.

14. 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, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, finalmente, 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1231-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1002-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ ALEJANDRO JARA CHUNGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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

<sup>3</sup> Hurtado Reyes Martín "Fundamento de Derecho Procesal Civil". Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.