



RESOLUCIÓN N° 929-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre de 2018

VISTO:



El Expediente N° 651-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representada por su alcalde Sigifredo Juan Zárate Vite, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNO REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un predio de 20 898.36 m², ubicado en el distrito de El Alto, 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 Registro CUS N° 45907, 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, Ley N° 29151 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, 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 teniendo 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 Oficio N° 161-08-2016-A-MDEA presentado el 11 de agosto de 2016 (S.I. N° 21437-2016), la Municipalidad Distrital de El Alto, representada por su Alcalde, Sigifredo Juan Zárate Vite (en adelante “la administrada”), peticona la transferencia de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el proyecto de inversión pública “Mejoramiento y la ampliación de la Gestión Integral de los Residuos Sólidos de la ciudad de El Alto – Talara - Piura” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Civil Hugo F. Mercado Rodríguez (fojas 3); **b)** Copia simple del plano de ubicación y perimétrico de “el predio”, suscrito por el Ing. Civil Hugo F. Mercado Rodríguez, en marzo del 2014 (fojas 5); **c)** Copia simple del acuerdo de concejo N° 24-06-2014-MDEA del 16 de junio de 2014 (foja 6); **d)** Copia simple del DNI de Sigifredo Juan Zárate Vite (fojas 8); y, **e)** Copia simple del Proyecto de Inversión Pública a Nivel de Perfil denominado “Mejoramiento y Ampliación de la Gestión Integral de los Residuos Sólidos de la ciudad de El Alto, distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura (foja 10).



4. Que, el procedimiento administrativo de transferencia de predios estatales se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales; encontrándose dicho procedimiento desarrollado en la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado”, aprobada por Resolución N° 067-2013-SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”).



5. Que, asimismo, el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

6. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.



7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de transferencia predial, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 1165-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de agosto de 2016 (foja 812), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **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 829); 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 877), la cual fue concedida en mérito a la Resolución N° 01 del 6 de agosto de 2013 (fojas 819), 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.



9. 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 886), 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



RESOLUCIÓN N° 929-2018/SBN-DGPE-SDDI

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”¹ (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).



10. 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 Perú².

11. 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”³.



12. 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.

13. 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Ley N° 26856 y su Reglamento, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1302-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018; y el Informe Técnico Legal N° 1088-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018.

¹ 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.

² 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.

³ Hurtado Reyes Martín “Fundamento de Derecho Procesal Civil”. Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.

SE RESUELVE:



Artículo 1º: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representado por su alcalde Sigifredo Juan Zárate Vite, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3º: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.



Regístrese, y comuníquese.-

POI 8.0.2.8



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