



RESOLUCIÓN N° 1061-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 523-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DANIEL ALFONSO BERMUDEZ MOGNI** y **MANUEL VICENTE CAMINO IVANISSEVICH** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 000,00 m², ubicada en el distrito de Pariñas, 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 Oficio N° 0204-2018/GRP-400000, presentado el 1 de junio de 2018, (S.I. N° 20438-2018) el Gobierno Regional de Piura traslada la solicitud de venta directa de “el predio” solicitado por Daniel Alfonso Bermúdez Mogni y Manuel Vicente Camino Ivanissevich (en adelante “los administrados”) (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su DNI (fojas 5); **b)** proyecto eco turístico Zona Punta Las Cruces – Lobitos (fojas 28 al 73); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido el 29 de setiembre de 2017 (fojas 75 y 76); **d)** plano perimétrico y ubicación emitido en abril de 2017 (fojas 79); **e)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2018 (fojas 80); **f)** recibo de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 19 de febrero de 2018 (fojas 81); **g)** Declaración Jurada de Autoevaluó (HR y PU) del 2018 (fojas 82 al 84); **h)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 14 de diciembre de 2015 (fojas 85 y 86); **i)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 5 de diciembre de 2007 (fojas 87); **j)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 8 de setiembre de 2004 (fojas



88); k) acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 20 de marzo de 2010 (fojas 91); l) acta de inspección de constatación emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 24 de enero de 2004 (fojas 92); m) acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 26 de marzo de 2016 (fojas 93); n) acta de inspección ocular emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 20 de marzo de 1997 (fojas 94); o) plano perimétrico y ubicación emitido en marzo de 2018 (fojas 95), y p) CR-ROOM (fojas 96).



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 "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 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.

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 etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1169-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2018 (fojas 188), se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 192); 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 195), la cual fue concedida en mérito a la



RESOLUCIÓN N° 1061-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 199), 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”¹ (en adelante “T.U.O. de la Ley N.° 27444”).



12. Que, de acuerdo a 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 195); razón por la cual la referida medida cautelar se encuentra vigente.

13. 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.

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”³.

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.



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 debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. 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 Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1462-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018, y el Informe Técnico Legal N° 1229-2018-SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DANIEL ALFONSO BERMUDEZ MOGNI** y **MANUEL VICENTE CAMINO IVANISSEVICH**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES