

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0558-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° **980-2020/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOAQUIN NICOLAS DE OSMA BERCKEMEYER**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 612,61 m², ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2020 (S.I. 23677-2020), **JOAQUIN NICOLAS DE OSMA BERCKEMEYER** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal regulada en el literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 7); **b)** memoria descriptiva (fojas 9); **c)** plano perimétrico (fojas 11); **d)** plano de localización (fojas 13); **e)** copia simple de la partida registral N° 11028314 del Registro de Predios de Sullana (fojas 15);y, **f)** expediente de subdivisión de terreno (fojas 19 al 47).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

9. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 097-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2021 (foja 48), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 7 612,61 m², recae en tres (03) áreas con antecedente registral de los cuales dos (02) son de propiedad estatal, un área sin antecedente registral, según detalle siguiente:

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

N°	CUS	Titular	Partida (O.R. Sullana)	Área (m ²)	(%)
01	83888	Estado - SBN	11067376	3 280,31	43,09
02	-	Terceros	11028314	1 947,22	25,57
03	45907 (*)	Estado - SBN	11009758	2 287,99	30,06
04	-	Sin inscripción registral	-	97,09	1,28
ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO				7 612,61	100,00

(*) Existe duplicidad registral entre la partida registral N° 11009758 y la partida registral N° 11028314 en 2 287,99 m² (30.06%) de “el predio”.

- ii. Recae parcialmente con un área de 2 287,99 m² (30,06%) sobre un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, denominado Ex Hacienda Lobitos y Pariñas, en la partida registral N° 11009758 (Ficha 19371) del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana – CUS N° 45907, existiendo duplicidad registral con el inscrito en la partida registral N° 11028314.
- iii. Según la LAM histórica, gráficamente se verifica que “el predio” recae en su totalidad en ámbito de la franja de terreno de 200 metros de ancho a continuación de la zona de playa de 50 metros. Asimismo, de la visualización de las Imágenes Satelitales más reciente (diciembre de 2020) del aplicativo Google Earth, se verifica que “el predio” se ubica sobre terreno con suave declive de aproximadamente 3% y suelo arenoso, determinando que existe continuidad geográfica sobre “el predio” por lo que se confirma afectación sobre zona de dominio restringido. Sin embargo, es necesario la LAM oficial.
- iv. Recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERU S.A., de fecha de suscripción 20/05/1994, con contrato de explotación, asimismo, no se advierte la existencia de pozos petroleros.
- v. Sobre “el predio” recae parcialmente tres (03) procesos judiciales, con legajos N° 205-2016, 075-2009, 057-2007, con materia legal de Reivindicación Judicial y Nulidad de Acto Jurídico, respectivamente, cuyos estados son no concluido.
- vi. Se prescinde de evaluar el cumplimiento de la causal c) posesión consolidada de venta directa, dado que la procedencia de la solicitud deberá ser evaluada, en lo que respecta a propiedad estatal, en el marco de la Ley 26856 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF, en la medida que “el predio” recae en zona de dominio restringido.
- vii. Según las imágenes satelitales de Google Earth, “el predio”, se encuentra en condición de ocupado parcialmente en un área de 3 280,31 m². (43,09 %) por edificaciones dispersas y dos piscinas, mientras que el área restante no presenta ocupaciones, dicha condición dataría desde setiembre 2009 hasta la actualidad.

12. Que, en cuanto al área de 97,09 m² (que representa el 1.28% de “el predio”) se advierte que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta área. Sin perjuicio, de que se haga de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe su inmatriculación a favor del Estado.

13. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, corresponde indicar que si bien es cierto existe **duplicidad registral**² entre las partidas registrales N° 11028314³ y N° 11009758⁴ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, también lo es que la partida del predio estatal tiene mayor antigüedad, por lo que corresponde continuar con la presente evaluación de conformidad con lo dispuesto en el numeral 95.3 del artículo 95⁵ de “el Reglamento”.

² Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados
79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la

partida registral del Estado.

³ Inmatriculada con fecha 19 de diciembre de 2005.

⁴ Inmatriculada con fecha 23 de agosto de 1935.

⁵ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

(...)

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

14. Que, de lo anteriormente mencionado y para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual de los procesos judiciales en el que se encuentran inmersos “el predio”, razón por la cual esta Subdirección mediante Memorando N° 2811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos remita información concerniente al estado actual de los procesos judiciales signados con los legajos N° 205-2016 de Reivindicación, el Legajo N° 075-2007 de Nulidad de Acto Jurídico y el legajo N° 075-2009; siendo que, mediante Memorando N° 01474-2021/SBN-PP del 27 de agosto de 2021, la Procuraduría Pública informa lo siguiente:

- i. **Legajo N° 205-2016.-** Comprende un proceso judicial de **Reivindicación**, promovido por la SBN contra Joaquín Nicolás De Osma Berckemeyer, tramitado en el expediente judicial N° 180-2016- 0-3102-JR-CI-02 ante el Juzgado Civil de Talara, cuyo estado procesal a la fecha se encuentra en etapa postulatoria.
- ii. **Legajo N° 057-2007.-** Comprende un proceso judicial de **Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de asientos registrales, cesión a la edificación y restitución** promovida por la SBN contra Alonso García Miro. George Ríos Barreto y otros, tramitado en el expediente judicial N° 40789-2007-0-1801-JR-CI-20 ante el 20° Juzgado Civil de Lima, cuyo estado procesal a la fecha se encuentra en etapa resolutoria.
- iii. **Legajo N° 075-2009.-** Proceso relacionado con el Legajo 057-2007, proceso en estado concluido, al disponerse mediante resolución N° 25, la acumulación al expediente N° 40789-2007 (Legajo N° 057-2007).

15. Que, si bien el área de 1 947.22 m² se encuentra inscrito a favor de terceros también lo es que junto al área de 2 287.99 m² se encuentra con proceso judicial de nulidad de acto jurídico, por lo tanto, 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. En atención a lo señalado, sólo el área de 3 280,31 m² (que representa el 43,09% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición, al constituir un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

16. Que, mediante Oficio N° 0970-2022/SBN-DGPE-SDDI de 22 de marzo de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 60), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica referida solo a “el área disponible”; **ii)** de acuerdo a lo establecido en el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM; **iii)** en caso se ratifique con la presentación de LAM, que el área de 3 280,31 m² (que representa el 43,09% de “el predio”), se encuentre en Zona de Dominio Restringido y sobre la cual esta Superintendencia tiene competencia, corresponde aplicar la legislación especial de Playas, según el cual, establece que las causales de procedencia (especificadas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”), son las siguientes: **a)** La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y, **b)** La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral; **iv)** deberá presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de “la Ley de Playas” y las disposiciones de “el Reglamento de la Ley de Playas”; **v)** deberá remitirnos la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto; y, **vi)** presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 4 de abril de 2022 (fojas 64), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 19 de mayo de 2022**.

18. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 68) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

19. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° -2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° -2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **JOAQUIN NICOLAS DE OSMA BERCKEMEYER**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO