



RESOLUCIÓN N° 1207-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1141-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JORGE ALBERTO SANGUINETTI GUERRERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1.6399 ha (16 398,99 m²), ubicado en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash; 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-VIVIENDA 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (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 presentados el 18 de octubre de 2021 (S.I. N° 26924-2021), **JORGE ALBERTO SANGUINETTI GUERRERO** (adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin especificar causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su pedido (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia de plano perimétrico y ubicación (fojas 4-5).

4. 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" y 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").

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" concordado con el artículo 189° de "el Reglamento" 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. Que, el 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 de propiedad del Estado 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 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01731-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 6) del 26 de noviembre de 2021; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito sin antecedente registral por tanto no se ha identificado ningún predio o Registro SINABIP a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- ii) Según Línea de Alta Marea Referencial, “el predio” recae totalmente en Zona de Dominio Restringido – ZDR.
- iii) Recae en ámbito de la Concesión Minera N° 010118721, de nombre PUNTA BERMEJO, cuyo titular es GLOBETROTTERS RESOURCES PERU S.A. y se encuentra en estado TITULADO.
- iv) No corresponde evaluar el cumplimiento de las causales de venta directa, en el marco de la Ley 29151 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, dado que “el predio” recae totalmente en Zona de Dominio Restringido y deberán ser evaluado en el marco de la Ley de Playas N°26856 y su Reglamento.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Memorándum N° 00074-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2022 ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDPAE) lo advertido en el ítem i) del Informe Preliminar descrito del considerando anterior, para que nos informe si sobre “el predio” viene evaluándose la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDPAE mediante Memorándum N° 00654-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero de 2022, informó que el procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio” viene siendo evaluado bajo los Expedientes N° 0856-2015/SBNSDAPE y N° 0434-2016/SBNSDAPE.

13. Que, estando a lo informado por la SDPAE, esta Subdirección realizó un diagnóstico complementario y emitió el Informe Preliminar n° 01122-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de la Resolución n° 1069-2015/SBNDGPE-SDAPE del 28 de octubre del 2015, que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno eriazado de 2 976 868,70 m², acto sin inscribir, cuya poligonal contiene a “el predio”.
- ii) Según Informe Preliminar n° 00276-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 enero 2022, la Subdirección

de Administración del Patrimonio Estatal, informó que “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente en dos procedimientos de primera inscripción de dominio vinculados al Expediente n° 0856-2015/SBNSDAPE (16 372,28 m2 - 99.84%) y Expediente n° 0434-2016/SBNSDAPE (26,71 m2 - 0.16%), ambos en trámite.

- iii) Recae en ámbito del Derecho Minero titulado, con Código N° 010108616, denominado PUNTA BERMEJO, cuyo titular es NEXA RESOURCES PERU S.A.A, situación vigente, para sustancia metálica.
- iv) Forma parte del ámbito del proceso judicial contenido en el legajo n° 074-2017 y expediente judicial n°04011-2017 (no concluido), cuya materia legal es mejor derecho de propiedad, demandante la Comunidad Campesina Pararin contra la SBN.
- v) Se advierte que se trata de un terreno ribereño al mar, con pendiente plana, encontrándose en condición de desocupado, salvo dos edificaciones de forma irregular, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

14. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, **el ítem iv)** del considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando n° 03603-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre del 2022, solicita a Procuraduría Pública – PP, informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo n° 074-2017 (Expediente judicial n° 04011-2017), sobre mejor derecho de propiedad, siendo la demandante la Comunidad Campesina Pararin contra esta Superintendencia. En atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando n° 01682-2022/SBN-PP del 06 de octubre del 2022, señalando que se ha podido determinar que el expediente ha sido remitido a la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia en virtud de la apelación interpuesta por la Comunidad Campesina Pararin contra la Resolución N° 10 (Sentencia) de fecha 08 de marzo del 2021, la cual declara improcedente la demanda interpuesta. Asimismo, de revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido.

15. Que, estando al contexto detallado en los **ítems i) y ii)** del informe preliminar señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, dado que a la fecha se viene evaluando la inmatriculación de “el predio” y por ende no se ha concluido con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no es posible que esta Subdirección realice actos de disposición sobre este en la medida que no se cumple con el presupuesto establecido en el numeral 76.1) del artículo 76°1 de “el Reglamento”, que establece que para todo actos de administración o disposición a favor de particulares se requiere que se haya culminado con la inscripción de la titularidad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

16. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedente de la solicitud de venta directa requerida por “el administrado”; debiendo disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio que esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para conocimiento y fines pertinentes.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, y de volverse a requerir la venta directa de “el predio”, deberá tenerse en cuenta lo expuesto en el considerando décimo cuarto de la presente resolución, en cuanto al proceso judicial en trámite considerándose además lo dispuesto en el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, el cual prescribe que: *“Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial”. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso; y, lo establecido en el ítem iii) del segundo párrafo del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva”².*

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

² 5.12 Hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa

a)

(...)

En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

(...)

iii) En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

18. Que, además en atención al **ítem ii)** del décimo primero considerando de la presente resolución deberá adjuntarse a la solicitud de venta directa la resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, con la finalidad de establecer la competencia de esta Superintendencia así como la norma aplicable al procedimiento (Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF o el “TUO de la Ley” y “el Reglamento”).

19. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, presentado por “el administrado” no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretender acreditar formalmente su requerimiento de venta directa.

20. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 01135-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 1351-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JORGE ALBERTO SANGUINETTI GUERRERO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del procedimiento 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI