



RESOLUCIÓN N° 015-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1177-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARVIN MARTÍN LÓPEZ MUÑOZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 695,61 m², ubicado en la caleta de Cabo Blanco, distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia 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 adelante “SBN”), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 17 de diciembre de 2018 (S.I N° 45412-2018), **MARVIN MARTÍN LÓPEZ MUÑOZ** (en adelante “el administrado”), peticona la compraventa directa de “el predio” (fojas 1), de conformidad con el literal c) del artículo 77 del “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia fedateada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales del Certificado de búsqueda catastral expedido por la Zona Registral N° I-Sede Piura el 19 de enero del 2018(fojas 2 al 4); **b)** inspección ocular expedida por el Juez del Juzgado de Paz de Única Nominación del Distrito de El Alto, provincia de Talara, Julio Palacios Escobedo, el 26 de febrero del 2005 (fojas 5); **c)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida por el ingeniero civil Jorge Dedios Fernández (fojas 6); **d)** plano perimétrico y ubicación (PU-



01) respecto de “el predio” emitido en abril de 2013 por el ingeniero civil Jorge Dedios Fernández (fojas 8); e) copia simple de su documento nacional de identidad (foja 12); y, f) Declaraciones juradas de autovaluo HR y PU expedidos el 2018 (fojas 18 al 41).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (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 “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establecen que la **calificación de la solicitud** (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 las solicitudes...”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo 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 nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, corre a fojas 3, el certificado de búsqueda catastral del 19 de enero de 2018 presentado por “el administrado” indica, entre otros, que “el predio” se encuentra totalmente en el ámbito de la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 53).

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Preliminar N° 1518-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2018 (fojas 52) el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: i) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, CUS N° 45907; y, ii)



RESOLUCIÓN N° 015-2019/SBN-DGPE-SDDI

se advierte en el Asiento D00016 **la inscripción de una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda** en favor de Mario Ricardo Ganoza Vega, ordenada por el Primer Juez Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 (fojas 53).



12. Que, respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139 prescribe que: "(...) *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 cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, 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, en tal sentido, 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.



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"¹.

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 de "el administrado".



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 21-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2019 y el Informe de Brigada N° 14-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2019.

¹ Hurtado Reyes Martín "Fundamento de Derecho Procesal Civil". Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARVIN MARTÍN LÓPEZ MUÑOZ**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 17.1.1.8



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