



## **RESOLUCIÓN N° 044-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 21 de marzo de 2017

Visto, el Expediente N° 420-2015/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **ANA MARÍA REBAZA TORRES**, en adelante “la administrada”, contra la Resolución N° 784-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), declaró improcedente el pedido de venta directa, respecto del predio de 419,57 m<sup>2</sup> ubicado en la zona de Vichayito Norte, al frente de la carretera Panamericana Norte km. 1211+500, distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, el cual forma parte del predio inscrito en mayor extensión en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y Registro CUS N° 45907, en adelante “el predio”; y,



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por el inciso k) del artículo 41° 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 ROF de la SBN), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es el órgano competente para resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

3. Que, de acuerdo al artículo 206° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante LPAG), el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el Recurso de Apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustente en *diferente interpretación* de las *pruebas producidas* o cuando se trate de *cuestiones de puro derecho* (artículo 209° de la LPAG), debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

4. Que, con escrito presentado el 15 de diciembre de 2016 (S.I N° 34764-2016), “la administrada” interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

“(…) IV. Fundamentos por los cuales se deberá revocar la resolución impugnada y, en consecuencia, se deberá declarar fundada la solicitud de la señora Rebaza:

**4.1. La resolución Impugnada incurre en error al señalar que la medida cautelar de no innovar trabada sobre el predio matriz le impedía disponer del predio.**

4.1.1. Como hemos detallado en los numerales 2.1 y 2.2 la SDDI sostuvo que la medida cautelar de no innovar inscrita sobre el predio matriz le impedía disponer del predio.

4.1.2. En primer lugar, el predio que pretende prescribir el señor Mario Ganoza Vega no es el mismo que posee desde hace más de diez años la señora Rebaza.

4.1.3. Como puede advertirse de la solicitud de medida cautelar interpuesta por el señor Mario Ganoza, en el proceso civil de reivindicación seguido contra la SBN, bajo el Expediente N° 5104-2010 ante el Juzgado Civil de Talara.

4.1.4. Como puede verse, el predio cuya titularidad discuten el señor Mario Ganoza y la SBN posee un área de 34 583.89 m<sup>2</sup> el que se encuentra dentro del predio matriz, el cual a su vez como consta en el asiento B0020 de la Partida Electrónica, tiene un área de 422 644 926,92 m<sup>2</sup>. La SDDI no advirtió que el señor Mario Ganoza solo pretende prescribir menos del 10% del área del predio matriz.

4.1.5. Máxime si gran parte del predio que pretende prescribir el señor Mario Ganoza ha sido independizado en la Partida Electrónica N° 11009758. Esto es claro que el predio que pretende prescribir no es el mismo que la señora Rebaza pretende comprar. Por tal no es motivo, resulta incomprensible que la SDDI haya declarado improcedente su solicitud, a pesar de que podía continuar con el trámite del proceso y condicionar su eficacia al levantamiento y/o modificación de la medida cautelar de no innovar, toda vez que la solicitud de la señora Rebaza no influía en el proceso de reivindicación ni estaba relacionada con la Subasta Pública que dicha medida pretendía detener.

4.1.6. Máxime si esta decisión contradice lo dispuesto por el principio de informalismo que rige este tipo de procedimientos, según el cual las normas de procedimiento deben de ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por las exigencias de formalismos.

4.1.7. En ese sentido, y en aplicación del principio de informalismo, la SDDI debió continuar con el trámite del presente procedimiento y pronunciarse sobre el fondo, ya que su interpretación sobre los alcances de la medida cautelar de no innovar fueron insuficientes y superficiales, ya que no advirtió la finalidad de la misma ni mucho menos su alcance.

**4.2. La resolución Impugnada incurre en error al señalar que no puede disponer del predio, toda vez que se encuentra en una zona de dominio restringido, cuando sabe que la señora Rebaza se encuentra en uno de los supuestos de excepción.**

4.2.1. Como hemos detallado en el numeral 2.4, la SDDI sustentó su decisión en que el predio se encontraba dentro de la Zona de Dominio Restringido, por lo que no podría disponer del mismo, esto, no podría venderse a la señora Rebaza.

4.2.2. Al respecto consideramos imprescindible descartar que conforme a lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, los terrenos como lo sería el predio en la opinión de la SDDI comprendidos en la Zona de Dominio Restringido serán aprobadas por la SBN, conforme a lo dispuesto en los artículos 16 y 17 del Reglamento de la Ley N° 26856.

4.2.3. Así, conforme al artículo 18 del mismo reglamento la desafectación de dichos terrenos solo procederá cuando el terreno sea destinado a vivienda vacacional de playa, esto es el caso de la señora Rebaza, que vienen poseyendo públicamente el predio y lo destina a esos precisos efectos.

4.2.4. ¿Qué implica todo esto? Muy sencillo, la SBN se ha contradicho y olvidado sus competencias inclusive ya que por un lado resuelve declarar improcedentes nuestra solicitud por encontrarnos supuestamente dentro de la Zona de Dominio Restringido, a pesar de que es competente para desafectarlo, siempre que compruebe que el predio está destinado a vivienda con carácter residencial.

4.2.5. Máxime si, conforme a lo dispuesto en la Resolución N° 018-2011/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de marzo de 2011, la SDDI aprobó la desafectación de una zona de dominio restringido para su adjudicación en venta a Fernando José Barco Gereda y cónyuge, ubicado a pocos metros del predio, quienes adquirieron la posesión de su terreno el año 2005 al mismo vendedor con el que contrato la señora Rebaza.





## **RESOLUCIÓN N° 044-2017/SBN-DGPE**

4.2.6. Así, corresponde que la SDDI desafecte el predio, toda vez que, como se podrá comprobar de la documentación adjuntada en su solicitud de venta presentada, durante los últimos 10 años la señora Rebaza se ha visto obligada a tramitar ante las empresas EPS GRAU y ENOSA la instalación de los servicios de agua y luz, debido a que el predio no contaba con los mismos, una vez instalados cumplió con pagar oportunamente los recibos generados. Asimismo la señora ha cumplido en su oportunidad con pagar tributos municipales desde el año 2004 y el impuesto predios desde el año 2014.  
(...)"

5. Que, el numeral 207.2 del artículo 207 de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados.

6. Que, "la Resolución" fue notificada el 23 de noviembre de 2016, ante la cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 15 de diciembre de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo.

### **Del Recurso de Apelación**

7. Que, "la administrada" sustenta su recurso de apelación en dos argumentos principales: i) señala que la existencia de la medida cautelar inscrita en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Sullana, no puede impedir que la SDDI realice la venta directa de "el predio" sobre todo tomando en cuenta que la referida medida cautelar no recae sobre la totalidad del predio matriz; ii) asimismo, señala que "el predio" se encuentre sobre la Zona de Dominio Restringido no impide a la SDDI declarar improcedente el pedido de venta directa, sino que deberá de proceder a realizar la desafectación del mismo, por cuanto "la administrada" viene destinando el predio a vivienda.

8. Que, el artículo 74° de "el Reglamento" señala que los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.

9. Que, es en tal sentido, que el artículo 77° del "Reglamento" regula las causales de venta directa; siendo "la Directiva" la cual desarrolla el procedimiento de venta directa del cual se desprenden que el procedimiento de venta opera únicamente respecto de los bienes de dominio privado estatal.

10. Que, "la administrada" **señaló como primer argumento** que la existencia de la medida cautelar inscrita en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Sullana, no puede impedir que la SDDI realice la venta directa de "el predio" sobre todo tomando en cuenta que la referida medida cautelar no recae sobre la totalidad del predio matriz.



11. Que, en reiteradas oportunidades se ha indicado que como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa en principio si **el predio objeto de venta es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados.

12. Que, es en tal sentido, que la SDDI procede a realizar la evaluación de los antecedentes técnicos – legales de “el predio” concluyendo en los Informes de Brigada N° 1188 y 1635-2016/SBN-DGPE-SDDI de fechas 28 de agosto y 31 de octubre de 2016, “el predio” se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana, sobre el cual obra inscrito en el asiento D00016 la Medida Cautelar de No Innovar con anotación de demanda a favor de Mario Ganoza Vega sobre el inmueble inscrito en la referida partida.

13. Que, es de señalar que las medidas cautelares tienen como objetivo conservar la situación jurídica que el predio ostentaba al momento de la admisión de la demanda, lo cual queda registrado en el asiento correspondiente, lo mismo se encuentra prescrito en el artículo 687 del Código Procesal Civil, conformé se encuentra motivado por la SDDI en “la Resolución”.

14. Que, asimismo, el Artículo 5.3. de “la Directiva” señala que **“se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio. (...)”**, es decir, bienes de dominio privado del Estado, que no se encuentren destinados a algún uso público, ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales se pueden ejercer el derecho de propiedad con todos sus atributos.

15. Que, de la revisión del Título Archivado N° 7235 del 22/08/2013 en mérito de cual se anotó la Medida Cautelar de No Innovar en la Partida N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana, se desprende de la Resolución N° Uno (01) de fecha seis de agosto de 2013, emitida por el Primer Juzgado Civil de Talara, ordena “la inscripción de la referida medida en la Partida Registral N° 11009758 y en la Partida Registral N° 11045339, con un área de 34 583,89 m<sup>2</sup>”, conforme se inscribió el Juez no precisa el área materia en la Partida matriz (P.E. N° 11009758), por lo cual mientras no exista una orden judicial expresa que levante la medida cautelar o precise el área materia de Litis, esta Superintendencia deberá de respetar lo ordenado, y no podrá disponer del mismo.

16. Que, al encontrarse “el predio” dentro de un predio matriz sobre el cual se encuentra inscrita una medida cautelar de no innovar, el mismo no podrá ser materia de disposición, por lo que el mismo no cumple con las características básicas para ser solicitado en la modalidad de venta directa, es decir, “constituir un predio de dominio privado del Estado de libre disponibilidad de propiedad del Estado”, por consiguiente, no corresponde realizar la evaluación de los requisitos indicados en “el Reglamento” y en “la Directiva” de acuerdo a la modalidad de venta directa, quedando de esta forma desvirtuado el primer argumento presentados por “la administrada”.

17. **Que, respecto del segundo argumento**, “la administrada” señala que la SDDI debió de proceder a realizar la desafectación de “el predio” al encontrarse en Zona de Dominio Restringido, y proceder a la venta directa del mismo, por cuanto la misma cumple con estar destinando el predio a vivienda.

18. Que, conforme lo señalado por la SDDI en el considerando 23 de “la Resolución” y el Informe de Brigada N° 1635-2016/SBN-DGPE-SDDI “el predio” se encuentra totalmente en “Zona de Dominio Restringido al ubicarse a una distancia de 170.00 ml desde la Línea de Alta Marea (LAM)”, al respecto el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Reglamento de la Ley 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptibles y establece la Zona de Dominio Restringido, en adelante “el Reglamento de Playas”, define a la Zona de Dominio Restringido, en su



## **RESOLUCIÓN N° 044-2017/SBN-DGPE**

artículo 4, como “la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área”, asimismo, señala “Las Zonas de dominio restringido se destinarán a las playas públicas para el uso de la población, salvo que se haya procedido a su desafectación (...)”, es decir se considera a la zona de dominio restringido como un bien de dominio público, hasta que no se proceda a su desafectación.



**19.** Que, el artículo 15 de “el Reglamento de Playas”, define la desafectación de la zona de dominio restringido como “(...) el **acto administrativo por medio del cual dichos terrenos se incorporan al dominio privado del Estado para ser adjudicados en propiedad o para el otorgamiento de otros derechos, a favor de una entidad pública o de particulares.**”, asimismo, en el artículo 17° señala “**el acto de desafectación forma parte del procedimiento de adjudicación en propiedad o de otorgamiento de otros derechos (...)**”.

**20.** Que, de los artículos señalados, se desprende que el acto de desafectación administrativa de un predio en zona de dominio restringido, es decir de un predio de dominio público, se da dentro del procedimiento de venta directa, para ser adjudicado en propiedad, cuando en la etapa final de la evaluación de la documentación presentada por el solicitante la SDDI ha determinado que procede la adjudicación del mismo.



**21.** Que, de lo expuesto, en el presente caso no procede realizar la desafectación de “el predio” por cuanto en una primera etapa de la calificación de la solicitud se ha determinado que el mismo no constituye un bien de libre disponibilidad al recaer sobre el mismo, impedimento judicial para la transferencia de dominio (medida cautelar de no innovar), conforme se detalló en los considerandos que anteceden, y por lo tanto no procede realizar la venta directa de “el predio”, quedando de esta forma desvirtuado el argumento presentado por “la administrada”.

**22.** Que, finalmente, “la administrada” señaló que deberá de tomarse en cuenta que mediante Resolución N° 018-2011/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de marzo de 2011, la SDDI aprobó la desafectación de la zona de dominio restringido y venta directa a favor de Fernando Barco Gereda y cónyuge, del predio de 635,80 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual se encontraría a pocos metros de “el predio”, y por lo tanto deberá de darse el mismo tratamiento, y proceder a la venta directa del mismo. Cabe indicar que de la revisión de los antecedentes del predio señalado por “la administrada” el mismo, formó parte del predio matriz donde se encuentra inscrito en mayor extensión “el predio”, es decir la Partida Registral N° 1109758 del Registro de Predios de Sullana, sin embargo, la independización y la emisión de la Resolución N° 018-2011/SBN-DGPE-SDDI de desafectación y venta directa, se realizaron con fecha anterior a la emisión de la resolución e inscripción de la Resolución N° 01 de fecha 06 de agosto de 2013, que concede la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda a favor de Mario Ricardo Ganoza Vega sobre la Partida Registral N° 1109758, es decir antes de la existencia de un impedimento judicial y legal sobre el

mismo, por lo que no podrá darse el mismo tratamiento a la solicitud de “la administrada”, por cuanto a la actualidad ha cambiado el estado jurídico de “el predio”.

**23.** Que, de esta forma han quedado desvirtuados los argumentos presentados por “la administrada” en su recurso de apelación, por lo que corresponde declarar infundado el pedido de apelación y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar infundado el recurso de apelación presentado por **ANA MARÍA REBAZA TORRES**, contra la Resolución N° 784-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES