

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 182-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 781-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GISELA FABIANA VALERA FARIÑA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 35 000,00 m², ubicado en el Sector El Alto, distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I, 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 30 de noviembre de 2015 (S.I N° 28354-2015), Gisela Fabiana Valeria Fariña (en adelante "la administrada"), peticona la compraventa directa de "el predio", de conformidad con el inciso c) del artículo 77 del "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su DNI (fojas 9); **b)** plano perimétrico del 15 de mayo de 2015 (fojas 10); **c)** memoria descriptiva, suscrito por Jorge Luis Yacila Siancas, ingeniero civil (fojas 11); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por Joselyne Carrasco Escobar, abogado certificador de la Zona Registral N° 1 Sede Piura (fojas 14); **e)** copia simple de la Resolución N° 431-09-2015-GDT-MPT del 3 de setiembre de 2015, emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 22); **f)** copia simple de la Constancia N° 027-05-2015, del 8 de mayo del 2015, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 24); **g)** copia simple del acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno del 30 de marzo de 1990, suscrito por Ricardo

Santa Cruz, Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos (fojas 25); **h)** copia simple del contrato de cesión de derecho y cesión de posesión de fecha 18 de noviembre del 2000 (fojas 26); **i)** copia simple del contrato privado de ratificación de traspaso de posesión de fecha 9 de febrero del 2005 (fojas 28); **j)** copia simple de la constancia de posesión del 27 de agosto de 2004, emitido por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 29); **k)** copia simple del acta de inspección judicial de constatación de posesión del 24 de marzo de 2004, suscrito por Ricardo Santa Cruz, Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos (fojas 30); **l)** copia simple de la constancia de posesión del 07 de febrero de 2006, emitido por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 31); **ll)** copia simple de la constancia de posesión del 11 de julio de 2011, emitido por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 32); **m)** copia simple del acta de inspección judicial de constatación de posesión en forma pública, continua y pacífica del 21 de junio de 2014, suscrito por Ricardo Santa Cruz, Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos (fojas 33); **n)** copia simple de la constancia de posesión del 15 de octubre del 2013, emitido por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 34); copia simple de la Constancia N° 012-05-2015, del 05 de mayo del 2015, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 35); **o)** copia simple de la declaración jurada por concepto de Impuesto Predial del año 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 (formatos HR y PU y recibos de pago) (fojas 36-92).

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° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada 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 la solicitud...”.

7. 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.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

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



RESOLUCIÓN N° 182-2016/SBN-DGPE-SDDI



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", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, se procedió a calificar la información técnica presentada, mediante el Informe Brigada N° 60- 2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2016 (fojas 93), el cual concluye:

"(...)

4.2 El predio mediante la comparación grafica con la base única SBN se visualiza que en un 100% (35 000.64 m²) de su área se superpone dentro de un área mayor extensión denominado Ex hacienda Lobitos Pariñas, inscrito la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, cuyo dominio es a favor del Estado, con registro SINABIP N° 1304-Piura y CUS 45907, se advierte que sobre dicho predio se observan procesos judiciales no concluidos. Además, en esta misma base grafica el predio se superpone dentro del área intangible determinada mediante la Ordenanza Municipal N° 002-072009-GL/MDL, en la que se declara como intangible las playas, puntas y dunas del distrito de Lobitos.

4.3 No se visualiza superposición con terreno de comunidad campesina, áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni restos arqueológicos.

4.4 El predio, luego de haber revisado las bases graficas con las que dispone esa Superintendencia, respecto a la zonificación, no se cuenta con información gráfica para éste aspecto. Sin embargo, según Resolución N° 431-09-2015GDT-MPT de fecha 03 de setiembre del 2015, especifica que se declara improcedente el certificado de zonificación solicitados porque "no tiene zonificación por ser un terreno eriazo"

4.5 El predio, referente a la Línea de más Alta manera (LAM) se ha realizado la búsqueda en la base grafica con las que se dispone en función de la ubicación del predio en la que determina que no se cuenta con LAM de la zona donde se encuentra el predio.

"(...)"

11. Que, lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente ha sido corroborado por el Certificado de Búsqueda Catastral del 07 de agosto de 2015 presentado por "la administrada", según el cual "el predio" se encuentra inscrito en la partida N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana (fojas14). Asimismo, se procedió revisar los antecedentes registrales de la indicada partida, advirtiéndose 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 98). Al respecto, es de precisar que se ha procedido a revisar la citada partida a la fecha de la emisión de la presente Resolución, a fin de verificar que no consta anotado el levantamiento de la medida cautelar de no innovar inscrito en el asiento D00016.

12. Que, respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo139 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 esté vigente la indicada medida, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por “la administrada”.

16. Que, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 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, la Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada mediante Resolución N° 020-2011/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe Técnico Legal N° 0204-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **GISELA FABIANA VALERA FARIÑA**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

Artículo 2°: Derivar, una vez consentida la presente resolución, el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.5.2.1.8




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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