



## **RESOLUCIÓN N° 004-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 10 de enero de 2019

Visto, el Expediente N° 116-2017/SBNSDDI que contiene la Resolución N° 1128-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de diciembre de 2018 por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante la "SDDI", resolvió suspender la tramitación del procedimiento de Transferencia Predial entre Entidades Públicas solicitado por la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN** representado por su presidente **Nick Olivera Guerra**, en adelante "el administrado", del predio de 26 000,00 m<sup>2</sup> ubicado en la Avenida Mártires del Periodismo del Sector San Antonio, distrito y provincia Huancayo, departamento de Junín, inscrito en la partida registral N° 11007133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 20349, en adelante "el predio", y;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General en adelante el "TUO de la LPAG", establece que 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*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

#### ANTECEDENTES

4. Que, mediante Memorando N° 541-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2017 (fojas 1), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, traslada a la "SDDI" el Oficio N° 174-2017-P-CSJJU/PJ presentado el 6 febrero de 2017 (S.I. N° 03563-2017), Con el cual "el administrado", solicita la transferencia predial interestatal de "el predio", con la finalidad de ejecutar el proyecto "Centro Integrado del Sistema de Administración de Justicia" adjuntando la documentación correspondiente.

5. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 184-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2017 (fojas 5), determinando respecto de "el predio", entre otros que: i) forma parte de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11007133 del Registro de Predios de Huancayo (fojas 6).

6. Que, en ese sentido, la "SDDI" emitió el Oficio N° 853-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2017 (fojas 20), el cual dejó sin efecto las observaciones realizadas mediante el Oficio N.° 455-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017 (fojas 16), en la medida que no se consideró algunos aspectos regulados en la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva"), razón por la cual se le requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica; **ii)** adjunte el certificado de parámetros y edificaciones del predio expedido por la municipalidad donde se encuentre el predio; **iii)** presente plan conceptual con el área corregida, el cual debe contener: alcance, cronograma preliminar, presupuesto estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado o aprobado por el área competente; y, **iv)** precise si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros.

7. Que, mediante Oficio N° 487-2017-P-CSJJU/PJ presentado el 30 de marzo de 2017 (S.I. N° 09716-2017) (fojas 22), "el administrado" adjunta, entre otros, la documentación siguiente: I) Informe N° 83-2017-UPD-GAD-CSJJU/PJ emitido el 29 de marzo de 2017 (fojas 25); ii) copia certificada de la partida registral N° 11007133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo (fojas 32); iii) plano de ubicación y localización emitido en marzo de 2017 (fojas 49); iv) memoria descriptiva emitida en marzo de 2017 (fojas 51); v) certificado de parámetros emitido por la Municipalidad Provincial de Huancayo el 27 de marzo de 2017 (fojas 87); y, vi) plan conceptual del proyecto denominado "Diseño de la ciudad judicial de Junín" (fojas 89).

8. Que, la "SDDI" procedió a evaluar la documentación anteriormente señalada, emitiendo el Informe Preliminar N° 1082-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2018 (fojas 116), que complementa al Informe Preliminar N° 596-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2017 (fojas 96), determinándose lo siguiente:

i) "el predio" forma parte de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11007133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo (fojas 120);

ii) respecto a las duplicidades registrales que se superponen con "el predio", se determinó lo siguiente: **a)** 23 742,98 m<sup>2</sup> (90,04% de "el predio") se encuentra inscrita en la partida registral N° 11007133 y en la Ficha N° 14463 que continua en la partida registral N° 02007658





## **RESOLUCIÓN N° 004-2019/SBN-DGPE**

(fojas 134) de la Oficina Registral de Huancayo; y **b)** 2 627,40 m<sup>2</sup> (9,96% de "el predio") se encuentra inscrita en la partida registral N° 11007133 y la Ficha N° 15801 que continua en la partida registral N° 02008516 (fojas 129) de la Oficina Registral de Huancayo;

iii) "El predio" se superpone con los siguientes procesos judiciales: **a)** proceso judicial de Nulidad de Asiento Registral, seguido ante el 27° Juzgado Civil de Lima (Expediente Judicial N° 8894-2006), por la Superintendencia contra la sociedad conyugal Gastañeda – Labrousse (fojas 138); y, **b)** 23 742,98 m<sup>2</sup> (90,04% de "el predio") se superpone con un proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad interpuesto por Martha Beatriz Calmell del Solar Díaz de Miro Quesada y José Antonio Manuela Moro Quesada Ferreyros contra el Estado –SBN, signado con el Expediente N° 03663-2016-25-1801-JR-CI-25 (fojas 140), cuyo estado es de saneamiento procesal.

iv) No hay acceso directo desde la vía pública al área de 2 627,40 m<sup>2</sup> (9,96% de "el predio"), la cual es de libre disponibilidad, lo que deberá ser evaluado por "el administrado", a fin de determinar la viabilidad de ejecutar su proyecto.

9. Que, a lo expuesto, mediante Memorando N° 3833-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2018, la "SDDI" le solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre el estado actual de los procesos judiciales que recaerían sobre "el predio". En ese sentido, mediante Memorando N° 1737-2018/SBN-PP del 21 de noviembre de 2018 (fojas 150), la Procuraduría Pública comunicó lo siguiente: i) respecto a la demanda de declaración de cierre de partidas, proceso seguido ante el 27° Juzgado Civil de Lima (Expediente Judicial N° 8894-2006), interpuesto por esta Superintendencia contra la sociedad conyugal Gastañeda – Labrousse, se encuentra en etapa probatoria, y, ii) en relación a la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesto por Martha Beatriz Calmell del Solar Díaz de Miro Quesada y José Antonio Manuela Moro Quesada Ferreyros contra el Estado – SBN, seguido en el Expediente N° 03663-2016-25-1801-JR-CI-25, se encuentra en la etapa de saneamiento procesal.

10. Que, por ello, la "SDDI" de conformidad con lo establecido en la 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° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1559-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018; y el Informe Técnico Legal N° 1313-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018, emitió, en fecha 11 de diciembre del 2018 emitió la Resolución N° 1128-2018/SBN-DGPE-SDDI (En adelante "la Resolución"), en la cual señaló:

"(...)

**Artículo 1°.- SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de transferencia solicitado por **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE**



**JUNIN**, representado por su presidente Nick Olivera Guerra; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.- ELEVAR** en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución."

11. Que, mediante Memorando N° 4261-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018, la "SDDI" elevó en consulta "la Resolución" a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), en virtud de lo establecido en el numeral 73.2 del artículo 73º de la LPAG.

### **Del Principio de Independencia del Ejercicio de la Función Jurisdiccional**

12. Que, el inciso 2 del artículo 139º de la Constitución Política del Perú señala que el **Principio de la Independencia en el Ejercicio de la Función Jurisdiccional**, por el cual, "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 concordancia, el segundo párrafo del artículo 4º del Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establece que ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

### **De la cuestión contenciosa en procedimiento administrativo**

14. Que, al respecto, el artículo 13º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dispone que "cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un procedimiento 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 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".

15. Que, asimismo, el artículo 73 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de la LPAG") establece lo siguiente:

"73.1. Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

73.2. Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del





## **RESOLUCIÓN N° 004-2019/SBN-DGPE**

procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

*La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso". (El resaltado es nuestro)*

16. Que, del procedimiento se ha determinado, que algunas áreas que conformar "el predio" se encuentran inmersos en los siguientes procesos judiciales: **a)** proceso judicial de Nulidad de Asiento Registral, seguido ante el 27° Juzgado Civil de Lima (Expediente Judicial N° 8894-2006), por la Superintendencia contra la sociedad conyugal Gastañeda – Labrousse (fojas 138); y, **b)** 23 742,98 m<sup>2</sup> (90,04% de "el predio") se superpone con un proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad interpuesto por Martha Beatriz Calmell del Solar Díaz de Miro Quesada y José Antonio Manuela Moro Quesada Ferreyros contra el Estado –SBN, signado con el Expediente N° 03663-2016-25-1801-JR-CI-25 (fojas 140), cuyo estado es de saneamiento procesal.

17. Que, mediante Memorando N° 3833-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2018, la "SDDI" solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, información sobre el estado actual de los procesos judiciales antes señalados. En ese sentido, mediante Memorando N° 1737-2018/SBN-PP del 21 de noviembre de 2018, la Procuraduría Pública comunicó lo siguiente: i) respecto a la demanda de declaración de cierre de partidas, proceso seguido ante el 27° Juzgado Civil de Lima (Expediente Judicial N° 8894-2006), interpuesto por esta Superintendencia contra la sociedad conyugal Gastañeda – Labrousse, se encuentra en etapa probatoria, y, ii) en relación a la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesto por Martha Beatriz Calmell del Solar Díaz de Miro Quesada y José Antonio Manuela Moro Quesada Ferreyros contra el Estado –SBN, seguido en el Expediente N° 03663-2016-25-1801-JR-CI-25, se encuentra en la etapa de saneamiento procesal.

18. Que, la finalidad para la cual se transfirió a título gratuito "el predio" tiene que ver con la ejecución de una habilitación urbana, lo cual conlleva la realización de diversas obras para lograr el citado objetivo (pistas, veredas, instalación de servicios de luz, agua, desagüe, implementación de las áreas de equipamiento urbano, etc.), sin embargo en el presente caso no se han realizado obras aún, sino solo estudios relacionados con la citada finalidad, no cumpliéndose la exigencia de la realización del 60% de avance en la ejecución de las obras de consolidación de la Habilitación Urbana para Uso Industrial I-1 de Ilo, requisito necesario para que proceda la prórroga o ampliación del plazo para la ejecución del proyecto.

19. Que, de lo expuesto en los numerales anteriores se colige que existe una cuestión litigiosa, la cual discute la titularidad sobre áreas que conformar "el predio" solicitado; y que, en una de ellas se discute la titularidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (Expediente Judicial N° 03663-



2016-25-1801-JR-CI-25); por tanto, resulta relevante que se resuelva previamente las controversias judiciales a fin que la SDDI continúe con el procedimiento de venta directa.

20. Que, en ese sentido y en atención a lo dispuesto por el segundo numeral del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, los artículos 4° y 13° del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que dice "que se requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública", y al artículo 73° del T.U.O. de la LPAG, corresponde confirmar la suspensión del procedimiento de venta directa de "el predio" solicitado por "el administrado", conforme lo dispuesto por la SDDI a través de "la Resolución".

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 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 Único.-** Confirmar lo dispuesto por la Resolución N° 1128-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de diciembre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el extremo que resuelve suspender la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN** representado por su presidente **Nick Olivera Guerra**.

**Regístrese y comuníquese.-**



**Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES