



RESOLUCIÓN N° 0520-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 924-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO ECOTURÍSTICO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por su presidente Félix Olivares Peralta, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3,4867 ha (área gráfica de 34 867,32 m²), ubicado entre los Asentamientos Humanos Daniel Hokama Tokashiki y Nuevo Progreso, así como del cementerio clandestino Miguel Grau y carretera Carrozal, del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus 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 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 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 (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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante escrito presentado el 04 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29198-2019), la **ASOCIACIÓN CENTRO ECOTURÍSTICO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa del "el predio", sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento. Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); b) copia simple de la partida registral N°12926320 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); c) copia simple del certificado de búsqueda catastral - atención N°1739703 (fojas 5); d) plano de ubicación y localización (plano P-1) suscrita por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, en octubre de 2014(fojas 6); y, e) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, el 25 de mayo de 2011(fojas 7).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1215-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2019 (fojas 08), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 34 507,55 m² (representa el 98,97% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11814224 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39933, advirtiéndose que se superpone con el proceso judicial de mejor derecho de propiedad interpuesta por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la SBN, Legajo N° 0089-2014, Exp. Judicial 24301-2014, de estado no concluido, según se desprende del asiento D00003 de la referida partida registral y de la base gráfica de procesos judiciales y el aplicativo SINABIP.

ii) 359,77 m² (representa el 1,03% de “el predio”) forma parte del área de circulación del Pueblo Joven Nuevo Progreso, inscrito con el Código de Predio P03103169.

iii) Según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Villa María del Triunfo – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por la ordenanza N°1084-MML del 11 de octubre de 2007, el área de 34 507,55 m² (representa el 98,97% de “el predio”) presenta zonificación Usos Especiales – OU y el área de 359,77 m² (representa el 1,03% de “el predio”) está destinada a vías.

8. Que, en atención a lo expuesto en el literal i) del considerando precedente, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en el que se encuentra inmerso el área de 34 507,55 m² (representa el 98,97% de “el predio”), razón por la cual esta Subdirección mediante Memorandum N° 485-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos remita información concerniente al estado actual del proceso judicial signado con el Exp. N° 24301-2014; siendo que, mediante Memorando N° 318-2020/SBN-PP del 4 de marzo de 2020, la Procuraduría Pública informa que se encuentra en Etapa de Trámite siendo que mediante Resolución N° 13 se resuelve conceder apelación contra la Resolución N° 11 que declaró infundada la excepción por falta de legitimidad para obrar de la demandada [\[1\]](#).

[1] Procesos Judiciales, Exp. N° 24301-2014-0-1801-JR-CI-32 interpuesto por la Comunidad Campesina de Llanavilla, identificado con Legajo N° 089-2014, en Estado Actual: en Trámite.

9. Que, en ahora bien, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política 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." (numeral 2) del artículo 139). Al respecto, en el Fundamento 29 de la Sentencia recaída en el Expediente N°0023-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional sostuvo que: "El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso".

10. Que, por su parte el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, 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."

11. Que, conforme a la normativa glosada en el noveno y décimo considerando de la presente resolución, 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.

12. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que lo que decida el Poder Judicial en el indicado proceso resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se va a determinar el derecho de propiedad de los justiciables en relación del área de mayor extensión sobre la que recae 34 507,55 m² (representa el 98,97% de "el predio"); esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro; razón por la cual corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del presente procedimiento administrativo hasta que concluya el referido proceso judicial, más aún cuando la decisión que ponga fin a dicho procedimiento constituirá una resolución con calidad de cosa juzgada, de conformidad con la normativa citada en el décimo noveno y vigésimo considerando.

13. Que, respecto a la exigencia de una identidad de sujetos, hechos y fundamentos que debe verificar la autoridad administrativa para determinar su inhibición sobre un procedimiento a su cargo, hasta que el Poder Judicial resuelva el litigio, regulado en el numeral 75.2) del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444^[1], Ley del Procedimiento Administrativo General, debemos indicar que en el caso en concreto no se cumple. Sin embargo, se justifica la suspensión del presente procedimiento, por cuanto en sede judicial se va a determinar quién es el propietario de "el predio", de lo que debe tener certeza esta Superintendencia, a fin de avocarse al presente procedimiento, caso contrario se contravendría la supremacía del Poder Judicial y la seguridad jurídica

14. Que, en relación al área de 359,77 m² (representa el 1,03% de "el predio") se ha determinado que forma parte del área de circulación del Pueblo Joven Nuevo Progreso, bien de dominio público (vía) que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[2] de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2^[3] de "el Reglamento"; razón suficiente por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

[1] Artículo 75.- Conflicto con la Función Jurisdiccional:

75.1 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".

75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

[2] Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[3] Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

15. Que, en atención a lo expuesto, y teniendo en cuenta las normas glosadas en la presente resolución y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 "Procedimiento Administrativo General" aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 564-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0605 - 2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitada por la **ASOCIACIÓN CENTRO ECOTURÍSTICO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por su Presidente Félix Olivares Peralta; 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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.21

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO