



RESOLUCIÓN N° 0541-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 176-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **YOLANDA PETRONILA PEÑA FIGUEROA DE SALAZAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con una extensión superficial de 28 534,00 m², ubicado el Sector Gramadal, distrito y provincia Huarmey, departamento de Áncash, inscrito en la partida registral N° 11028777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 114382, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º 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 (en adelante “SDDI”) 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 escrito presentado el 7 de febrero de 2020 (S.I. N° 03243-2020), **YOLANDA PETRONILA PEÑA FIGUEROA DE SALAZAR** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia simple del contrato de transferencia de posesión del 14 de enero de 2008 (fojas 4); **3)** copia simple de la constancia de posesión N° 58/2016, emitida por el Gobierno Regional de Áncash el 9 de setiembre de 2016 (fojas 9); **4)** copia simple de la constancia de posesión N° 009/2019, emitida por el Gobierno Regional de Áncash el 7 de mayo de 2019 (fojas 10); **5)** copia simple del certificado de posesión N° 006-2014-MPH-GGT, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 18 de febrero de 2014 (fojas 11); **6)** copia simple del oficio N° 256-2015-DDC-ANC/MC, emitido por el Ministerio de Cultura el 17 de abril de 2015 (fojas 12); **7)** copia simple del certificado de inexistencia de restos arqueológicos N° 2015-047-ANC del 13 de abril de 2015 (fojas 13); **8)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Edwin Solano Castañeda el 15 de enero de 2015 (fojas 15); **9)** copia simple del plano perimétrico, suscrito por el ingeniero civil Edwin Solano Castañeda el 15 de enero de 2015 (fojas 18); **10)** copia simple del plano de ubicación,

suscrito por el ingeniero civil Edwin Solano Castañeda el 15 de enero de 2015 (fojas 19); **11)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial 2019 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 21-22); **12)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial 2018 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 25-26); **13)** copia simple del recibo de ingreso del presupuesto del año 2016-2014, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 27-28); **14)** copia simple del recibo de ingreso del presupuesto del año 2013, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 30); **15)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial 2013 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 31-32); **16)** copia simple del recibo de ingreso del presupuesto del año 2012, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 34); **17)** copia simple del impuesto predial correspondiente al año 2012 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 36-37); **18)** copia de la declaración jurada de autoavaluo (HR) correspondiente al año 2011, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 41); **19)** copia simple del impuesto predial, correspondiente al 2010 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 44-45); **20)** copia simple del impuesto predial, correspondiente al 2009 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 46-47); **21)** copia simple del impuesto predial, correspondiente al 2008 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 49-50), **22)** copia simple del impuesto predial, correspondiente al 2007 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 51-52); **23)** copia simple del impuesto predial, correspondiente al 2006 (HR-PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 53-54); **24)** copia simple del impuesto predial, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 58-63); **25)** memoria descriptiva, suscrita por ingeniero Hermilio Guillen Sánchez en enero de 2020 (fojas 64); **26)** plano perimétrico, suscrita por ingeniero Hermilio Guillen Sánchez en enero de 2020 (fojas 66); **27)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitida por la Oficina Registral de Huaraz el 16 de diciembre de 2019 (fojas 67); y, **28)** copia informativa de la partida registral N° 11028777 de la Oficina Registral de Casma (fojas 71).

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 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

6.- Que, 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.

7.- Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada” y para efectos de la presente evaluación consideró un área gráfica de 28 535,59 m², el cual difiere en 1,59 m² del área solicitada, por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 311-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 (fojas 73), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11028777 del Registro de predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 76);

- ii. No existe duplicidad registral con el predio inscrito a favor del Ministerio de Agricultura en la partida N° 11002314 (CUS N° 133725) y el predio inscrito a favor de la Dirección General del Ministerio de Agricultura de la Región Chavín en la partida registral N° 07027288 (CUS 133724);
- iii. 19 165,68 m² (representa el 67.16 % de “el predio”) se encuentra superpuesto con la concesión minera denominada Karim-26, cuyo titular es Cordillera Resources Perú, con código N° 010302713, en estado extinguido;
- iv. Se superpone con los siguientes procesos judiciales: **a)** proceso judicial de mejor derecho de propiedad, seguido ante el 97° Juzgado Civil de Lima (Expediente Judicial N° 4011-2017), interpuesto por la Comunidad Campesina Pararin contra el Estado – SBN; y, **b)** 18 693,67 m² (representa el 65.51 % de “el predio”) se superpone con un proceso judicial sobre prescripción adquisitiva, seguido ante el Juzgado Mixto de Huarney (Expediente Judicial N° 384-2017) interpuesto por Saturnino Ascue Oscorima contra el Estado – SBN.
- v. Se encuentra fuera del ámbito de aplicación del plano de zonificación urbana del plan de desarrollo urbano 2014-2024, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH, en consecuencia no tiene zonificación, según el plano de zonificación publicado en la página web de la Municipalidad Provincial de Huarney.
- vi. Conforme las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del periodo comprendido de enero de 2012 a julio de 2019, es un terreno eriazo y se encuentra totalmente desocupado, no advirtiéndose delimitación alguna que restrinja el acceso de terceros.

9.- Que, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad en el que se encuentra inmerso “el predio”, razón por la cual esta Subdirección mediante Memorandum N° 912-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (fojas 80), solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos remita información concerniente al estado actual de los procesos judiciales descritos en el ítem iv) del considerando precedente; siendo que, mediante Memorando N° 469-2020/SBN-PP del 23 de junio de 2020 (fojas 81), la Procuraduría Pública informó que lo siguiente: **i)** la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesto por la Comunidad Campesina Pararin contra el Estado – SBN, seguido en el Expediente N° 4011-2017, se encuentra en la etapa probatoria; y, **ii)** la demanda de prescripción adquisitiva interpuesto por Saturnino Ascue Oscorima contra el Estado – SBN, seguido en el Expediente N° 43-2017, se encuentra en la etapa de saneamiento.

10.- Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar que, 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”.*

11.- 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 define 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.”*

12.- Que, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala *“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”.* Asimismo, el numeral 75.2) del citado precepto legal precisa que *“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”.*

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, en el caso en concreto, se ha determinado que lo que decida el Poder Judicial en el proceso judicial signado con el Expediente N° 4011-2017 resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad de “el predio”; razón por la que esta Subdirección no puede realizar ningún acto de disposición respecto a dicha área mientras se encuentre vigente el citado proceso judicial.

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 presente procedimiento administrativo hasta que concluyan los procesos judiciales, debiéndose además elevar en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 656-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2020, y el Informe Técnico Legal N° 635-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por **YOLANDA PETRONILA PEÑA FIGUEROA DE SALAZAR**; 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 décimo 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