



RESOLUCIÓN N° 0774-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre del 2020

VISTO:

El expediente N° 939-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA LOS ÁNGELES DE CALIFORNIA**, representada por su presidenta Olga Dora Eugenio Vega, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos predios de 9 857,42 m² (en adelante “el predio 1”) y de 22 714,27 m² (en adelante “el predio 2”), ubicados en la Quebrada California, altura Km. 31 de la carretera Central, margen del Río Rímac, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 12 de agosto de 2019 (S.I. N° 26835-2019), la Asociación Ecológica Los Ángeles de California, representada por su presidenta Olga Dora Eugenio Vega (en adelante “la Asociación”), peticiona la compraventa directa de “el predio 1” y “el predio 2” (fojas 01), invocando la causal c) del artículo 77° del “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia literal de la partida registral N° 11675863 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 06); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidenta (fojas 08); **c)**

copia legalizada de Resolución de la Gerencia de Desarrollo Social N° 0037-2019/MDL emitida por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad Distrital de Lurigancho, el 04 de marzo de 2019 (fojas 09); **d)** copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 263-2018/MDL/GOPRI-SGHUyOP emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho, el 09 de julio de 2018 (fojas 11); **e)** copia legalizada de la constancia de no adeudo emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, el 18 de noviembre de 2005 (fojas 12); **f)** copia legalizada de la Constancia de No Adeudo N° 142-2016/MDLCH/GR emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, el 02 de junio de 2016 (fojas 13); **g)** copia legalizada de la Constancia de No Adeudo N° 464-08-GR/MDLCH/GR emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, el 19 de diciembre de 2008 (fojas 14); **h)** copia legalizada de la Constancia de No Adeudo N° 186-2017/MDL/GR emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Lurigancho, el 20 de octubre de 2017 (fojas 15); **i)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 4080-2017/MDL-GOPRI-SGCUyC emitida por la Subgerencia de Control Urbano y Catastro de la Municipalidad de Lurigancho Chosica, el 15 de noviembre de 2017 (fojas 16); **j)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero geógrafo, Deivid Jhoseph Gutarra Garay, agosto de 2018 (fojas 17 y 20); y, **k)** plano perimétrico suscrita por el Ingeniero geógrafo, Deivid Jhoseph Gutarra Garay, octubre 2018 (fojas 23).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 1) del 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 que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que está Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1115-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019 (fojas 25), según el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, lo siguiente:

- Respecto a la titularidad se advierte lo siguiente: **i)** “el predio 1” recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 43079468 (viene de la Ficha N° 70670) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26660, **ii)** “el predio 2” recae en: **a)** 22 591,67 m² (99.46%) inscrito a favor del Estado en la partida N° 43079476 (viene de la Ficha N° 70671) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26661; y, **b)** 122, 60 m² (0.54%) se superpone con “el predio 1”.
- Según el aplicativo SINABIP se observa que sobre los CUS N° 26660 y N° 26661 existe proceso judicial no concluido por Mejor Derecho de Propiedad, interpuesto por Raymond Rodas Mendoza contra el Ministerio de Vivienda y Construcción, SBN y ENACE, tal cual como se aprecia en el asiento D0002 de las partidas N° 43079468 y 43079476, donde figura de manera provisional la sentencia que dispone la cancelación de fichas, entre ellas, las fichas N° 70670 y 70671.
- Según la Resolución Directoral N° 080-2019-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA del 04 de febrero de 2016, se aprueba la Demarcación de la Faja Marginal de la Quebrada California en una longitud aprox. de 1.685 Km., verificándose que los predios solicitados son colindantes a la Faja Marginal de la Quebrada California, en ambos márgenes de la quebrada.
- Revisado el visor GEOLLATA, se observa que “el predio 1” se ubica en zona de peligro muy alto y “el predio 2” en zona de peligro alto, por encontrarse ambos en márgenes de la Quebrada California.
- Respecto a las Constancias de No Adeudo de fecha 18 de noviembre de 2005 y la Constancia de No Adeudo N° 464-08-GR/MDLCH de fecha 19 de diciembre de 2008, se advierte que existe correspondencia con los predios solicitados.
- Verificada la situación física con apoyo de las imágenes del Google Earth se evidenció que los predios solicitados presentan ocupación precaria desde antes del año 2010.
- Según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 263-2018/MDL/GOPRI-SGHUYOP, se observa que “el predio 1” y “el predio 2” se ubican en la margen izquierda del Río Rimac y cuentan con zonificación RDM (Residencial de Densidad Media).
- “El predio 1” se encuentra en zona RG (Riesgo) en un aprox. de 2 358,77 m² (23.93 %) y el área restante de 7 498,65 m² (76.07%) en zona RDM (Residencial de Densidad Media); mientras que “el predio 2” se encuentra en su totalidad sobre RDM, según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana - Lurigancho, aprobado por la Ordenanza N° 1099-MML publicada el 10 de diciembre de 2007.

9. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento esta Subdirección solicitó la siguiente información:

- Mediante Memorándum N° 04106-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2019 (fojas 39) y Memorandum N° 02431-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2020 (fojas 57), se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, información actual sobre el proceso judicial tramitado en el Expediente N° 34947-2005 (Legajo N° 013-2006).

- En atención a lo solicitado, mediante Memorándum N° 01249-2020/SBN-PP del 11 de noviembre de 2020 (fojas 62), la citada Procuraduría informó que el proceso versa sobre uno de Mejor Derecho de Propiedad seguido por Raymond Rodas Mendoza contra esta Superintendencia, tramitado ante el 11° Juzgado Civil de la Corte Superior Judicial de Lima y que de acuerdo a la búsqueda de la pagina web del Poder Judicial – CEJ, se advierte que el mencionado proceso se encuentra en trámite, siendo su último acto procesal la emisión de la Resolución N° 63 de fecha 04 de marzo de 2020 pendiente de notificar a las partes, en la que se ha dispuesto cumplir con lo ejecutado por el Juez Superior conforme a la Resolución N° 59 (Sentencia de Vista) de fecha 10 de octubre de 2019, que declara nula la sentencia de primera instancia, debiendo el juez de la causa emitir nueva resolución. Asimismo, precisa que a la fecha se encuentra vigente una medida cautelar de anotación de demanda solicitado por el recurrente, por la que se escribió en las partidas N° 43116835 (Ficha N° 70549); N° 43079491 (Ficha N° 70668); N° 43077503 (Ficha N° 70669); N° 43079468 (Ficha N° 70670); N° 43079476 (Ficha N° 70671); N° 43077511 (Ficha N° 70672) del Registro de Predios de Lima.

- Mediante Oficio N° 4642-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2019 (fojas 50) y reiterado con Oficio N° 1404-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2020 y Oficio N° 03207-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2020 (fojas 55 y 58), se solicitó Información a la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, informe, si “el predio 1 ” y “el predio 2”, **son considerados habitables**, caso contrario sírvase remitir el sustento que aprueba la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo), siendo puesto a conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 035-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2020 y Oficio N° 03225-2020/DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2020 (fojas 51 y 61). Cabe precisar, que a la emisión de la presente resolución no se ha recibido respuesta de citada comuna.

10. Que, en atención a lo señalado en el punto ii) del informe preliminar y a la información de la Procuraduría de esta Superintendencia, se advierte que ante el órgano jurisdiccional se discute la titularidad de “el predio 1” y “el predio 2”.

11. Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar que respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139 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*”. 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”.

12. 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.

13. Que, conforme a la normativa descrita en el décimo primer y décimo segundo 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.

14. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que lo que decida el Poder Judicial en el proceso antes mencionado resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, por lo que esta Subdirección no puede realizar acto de disposición alguno, sobre “el predio 1” y “el predio 2” hasta que en sede jurisdiccional se resuelva la cuestión litigiosa sobre el mejor el derecho de propiedad.

15. Que, en relación con la exigencia de una triple identidad de sujetos, hechos y fundamento 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, 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 1” y “el predio 2”, 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.

16. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 0894-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2020 y los Informes Técnicos Legales N° 0885-2020 y 0886-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA LOS ÁNGELES DE CALIFORNIA**, representada por su presidente Olga Dora Eugenio Vega, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- ELEVAR en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el décimo sexto 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