



RESOLUCION N° 182-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 732-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DAVID LUIS FLORES MONZÓN**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 170.07 m², ubicado frente al Canal María Angola (antes calle Huancayo N° 172, interior 02) al suroeste de la Urbanización San Cristóbal, distrito de Imperial, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 21198607 del Registro Predial de la Oficina Registral de Cañete – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 90134, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”) y Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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, 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 18 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27287-2015), David Luis Flores Monzón (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de David Luis Flores Monzón (fojas 5); **b)** copia certificada de la Partida N° 21198607 del Registro Predial de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **c)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita el 02 de marzo de 2015 por el ingeniero geógrafo Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” suscrita el 02 de marzo de 2015 por el ingeniero geógrafo Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 8); **e)** copia certificada de la Libreta de Servicio



Militar (Ejercito) de David Luis Flores Monzón (fojas 9); **f**) copia certificada de la Libreta de Servicio Militar (Ejercito) de Ithan Sustacia Flores Barrios (fojas 10); **g**) copia certificada del acta de nacimiento de Itman Sustacia Flores Barrios (fojas 11); **h**) copia certificada del testimonio de la escritura pública de constitución de empresa del emitido en el 23 de febrero de 2005 por el Notario Hubert Camacho Galvez (folios 13); **i**) copia literal de la Partida N° 21026860 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 22); **i**) copia certificada de la citación policial de fecha 26 de diciembre de 2007 emitida por el Comisario de la comisaria de Cañete (fojas 27); **j**) copia certificada del certificado de fecha diciembre del 2008 emitido por el Secretario Técnico de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Imperial (fojas 28); **k**) copia certificada de la constancia de pobreza expedido el 13 de marzo de 2013 por la Gobernación del Distrito Imperial – Cañete (fojas 29); **l**) copia certificada de la notificación N° 2009-038937-JR-PE expedida el 19 de agosto de 2009 por la Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 30); **m**) copias certificadas de las declaraciones juradas de autoevaluación de los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 (PU) expedidos por la Municipalidad Distrital de Imperial el 12 de abril del 2012 (fojas 32 al 40); **n**) copia simple de la Diligencia de Inspección Judicial realizado a “el predio” el 16 de julio del 2013, por la Jueza María de los Milagros Luyo Sanchez, del Juzgado Especializado en lo Civil de Cañete de 3013 por el (fojas 41).

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° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada 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° de “el Reglamento”.

6. Que, el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” dispone que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando exista posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.





RESOLUCION N° 182-2018/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, mediante Resolución N° 445-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2016 (fojas 99) se declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de “el predio” debido a que “el administrado” no cumplió con subsanar con todas las observaciones señaladas en el Oficio N° 390-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016.

9. Que, interpuesto el recurso de apelación por “el administrado” la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (en adelante la “DGPE”) emitió la Resolución N° 158-2016/SBN-DGPE del 7 de diciembre de 2016, con la cual declaró la nulidad de la Resolución N° 445-2016/SBN-DGPE-SDDI retrotrayendo el procedimiento de venta directa signado bajo el Expediente N° 732-2015/SBNSDDI, con la finalidad de que esta Subdirección emita un nuevo pronunciamiento conforme a Ley.

10. Que, en ese sentido cumpliendo con lo resuelto por la “DGPE”, se procedió con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por “el administrado”, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, del análisis efectuado se advierte que, mediante escritos presentados el 10 de febrero de 2017 (S.I. N° 04252-2017 – fojas 294), el 6 de marzo de 2017 (S.I. N° 06602-2017 – fojas 306) y el 8 de mayo de 2017 (S.I. N° 14140-2017 – fojas 342), la señora Patrocinia García Serrano solicita que esta Superintendencia se inhíba del procedimiento de venta directa de “el predio señalando que ha interpuesto en contra de “el administrado” un proceso judicial de reivindicación de propiedad e interpuesto, además en contra de esta Superintendencia, un proceso contencioso administrativo de nulidad de la Resolución N° 626-2014/SBN-DGPE-SDAPE ante la Corte Superior de Justicia de Lima – Décimo Cuarto Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, presentado. Presenta, entre otros los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Resolución N° 29 del 8 de julio de 2016 emitido por el Juzgado Especializado en lo Civil – Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 296); **b)** copia de la Resolución N° 37 del 21 de octubre de 2015 emitido por el Juzgado Especializado en lo Civil – Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 247), **c)** copia simple de la partida de nacimiento de “el administrado” (fojas 315); **d)** copia simple del Informe N° 001-2013-PAAD-MDI del 15 de enero de 2013 (fojas 318); **e)** copia simple del Oficio N° 093-2016-ONAGI-LMP-CAT-IMP del 12 de diciembre de 2016 (fojas 320); **f)** copia simple de la Constancia de Pobreza del 13 de marzo de 2009 emitido por el Ministerio del Interior (fojas 321); **g)** copia simple del OF. EXP. N° 2005-0849-JF-CSJCÑ/PJ-LMYA del 22 de agosto de 2005 (fojas 322); **h)** copia simple de la Resolución N° 3 del 7 de febrero de 2017 emitido por el Juzgado de Paz Letrado de Imperial – Cañete (fojas 324); **i)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 444-2012-ALC/MDI del 15 de octubre de 2012 (fojas 329); **j)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 269-2013-GTM-MDI del 21 de mayo de 2013 (fojas 332).

12. Que, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2017 (S.I. N° 28484-2017 – fojas 363) la señora Patrocinia García Serrano formula oposición al procedimiento de venta directa a favor de “el administrado” indicando que los Oficios N° 359-2016-GSG-MPC, copia simple del Informe N° 394-2016-BRCH-SGPCUC-GODUR-MPC han quedado sin efecto según Resolución de Gerencia N° 621-2017-GODUR-MPC del 4 de



agosto de 2017, para lo cual presenta los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 621-2017-GODUR-MPC del 4 de agosto de 2017 (fojas 364); **b)** copia simple de la Resolución N° 445-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2016 (fojas 369).

13. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2017 (S.I. N° 36726-2017) "el administrado" adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Cédula de Citación N° 5990-2013 emitida por el Ministerio Público – 01° Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Cañete (fojas 388); **b)** copia simple de la Denuncia Penal presentado ante la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Turno (fojas 392).

14. Que, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica efectuada en campo el 16 de octubre de 2017 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0296-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2017 (fojas 378) en la que se constató lo siguiente:

"LA BRIGADA SE APERSONÓ EN LA DIRECCIÓN JR. HUANCAYO N° 196 DEL DISTRITO EL IMPERIAL, EN DICHA DIRECCIÓN FUIMOS ATENDIDO POR UNA PERSONA, QUE NO SE IDENTIFICÓ Y NOS INDICÓ QUE EN ESA VIVIENDA NO VIVÍA EL SR. DAVID FLORES MONZÓN.

EN ESE SENTIDO, VERIFICANDO EL PLANO DE UBICACIÓN DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 21198607, SE OBSERVA QUE EL PREDIO COLINDA CON LA ACEQUIA MARIA ANGOLA, Y QUE FÍSICAMENTE NO TIENE ACCESO POR EL JR. HUANCAYO N° 196 INTERIOR 2, POR LO QUE NOS DIRIGIMOS AL PREDIO, CUYO ACCESO ES POR EL PASAJE CHOCOS, MANO DERECHA HACIA LA ACEQUIA MARIA ANGOLA. EN EL PREDIO EL SR. DAVID FLORES MONZÓN, NOS INDICÓ QUE ANTERIORMENTE TENÍA ACCESO POR EL JR. HUANCAYO 196, PERO QUE A LA FECHA YA NO INGRESA POR DICHO PASAJE. EN CONSECUENCIA, EN LA INSPECCIÓN TÉCNICA NO SE PUDO CORROBORAR QUE EL PREDIO MATERIA DE VENTA ESTE RELACIONADO CON LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA CAUSAL DE POSESIÓN.

EL PREDIO TIENE DOS FRENTES, HACIA LA ACEQUIA MARIA ANGOLA Y EL PASAJE CHOCOS. EL PREDIO TIENE UNA TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA CON UNA PENDIENTE MODERADA DE NATURALEZA ARENOSA, Y SE ENCUENTRA EN UN ENTORNO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN.

EL PREDIO SE ENCUENTRA TOTALMENTE (100%) CERCADO CON UN MURO DE ADOBE, Y CON ESTERAS CON POSTES DE CAÑA. AL INTERIOR DE "EL PREDIO" SE OBSERVARON EDIFICACIONES EN MATERIAL PRECARIO (MADERA, ADOBE CON TECHO LIGERO) DESTINADA A VIVIENDA, ASIMISMO SE OBSERVÓ UN PATIO, UNA ZONA DE CORRAL DE ANIMALES Y UNA ZONA DE DEPÓSITOS DE JABAS DE FRUTAS.

FUIMOS ATENDIDOS EL SR. DAVID FLORES MONZÓN Y SU FAMILIA QUIENES MANTIENE LA POSESIÓN ACTUAL DE "EL PREDIO", Y EN EL CUAL REALIZA UNA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN LA MAYOR PARTE DEL MISMO".

15. Que, mediante Memorándum N° 0084-2018/SBN-PP del 24 de enero de 2018 (fojas 454) y Memorándum N° 0145-2018/SBN-PP del 2 de febrero de 2018 (fojas 469) la Procuraduría Pública informa que sobre "el predio" recae el proceso judicial de reivindicación interpuesto por Patrocinia García Serrano contra "el administrado" y otros, siendo la intervención de esta Superintendencia como tercero excluyente debido a que "el predio" es de propiedad estatal, informando además de la existencia del proceso judicial de Nulidad de Resolución seguido por Patrocinia García Serrano ante el 14° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima en contra de esta Superintendencia el cual se encuentra en etapa postulatoria.

16. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia se advierte que la señora Patrocinia García Serrano solicita al 14° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima la nulidad de la Resolución N° 626-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre de 2014 emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia con el cual se dispone la primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado.

17. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Superintendencia determinar si el pronunciamiento que emita el Poder Judicial en el proceso judicial de nulidad de resolución (Expediente Judicial N° 18533-2016-0-1801-JR-CA-14) con el cual se discute la titularidad de "el predio" a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, resulta necesario para resolver el presente procedimiento.



RESOLUCIÓN N° 182-2018/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, 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".



19. 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."



20. 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 a "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 octavo y décimo noveno considerando de la presente resolución.



21. Que, en relación a 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 64.2) del artículo 64° de la Ley N° 27444¹, Ley del Procedimiento

¹ Artículo 64.- Conflicto con la Función Jurisdiccional:

64.1 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

Administrativo General concordado con el numeral 73.2) del artículo 73° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, 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", lo que le dará certeza a esta Superintendencia para avocarse al presente procedimiento.

22. 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 64.2 del artículo 64° de la ya indicada Ley N° 27444 concordado con el numeral 73.2) del artículo 73° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

23. Que, teniendo en cuenta que se ha determinado suspender el procedimiento de venta directa solicitado por "el administrado corresponde desestimar la solicitud de inhibición del procedimiento de venta directa y la oposición formulada por la señora Patrocina García Serrano.

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° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 0198-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Suspender la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por **DAVID LUIS FLORES MONZÓN**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Desestimar la oposición formulada por la señora **PATROCINIA GARCÍA SERRANO** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

TERCERO: Elevar en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en la presente resolución

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.21



María del Pilar Pineda Flores
MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

realizadas".

64.2 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.