

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 379-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 049-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MORADORES LA GRAMITA**, representada por su presidenta Giuliana Yoc Lind Sam Soto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 123 653,64 m², ubicado en la Caleta La Gramita, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2419, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 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 4 de abril de 2013 (S.I. N° 05728-2013), la **ASOCIACIÓN DE MORADORES LA GRAMITA**, representada por su presidenta Giuliana Yoc Lind Sam Soto (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento de identidad de la presidenta de “la Asociación” (fojas 2); **b)** copia certificada de la vigencia de poder de su presidente (fojas 3); **c)** copia certificada del testimonio de constitución de “la Asociación” (fojas 11); **d)** copia simple de la partida

regstral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 23); **e**) copia simple del Plano N° 296-2001/SBN-JAR del 21 de noviembre de 2001 (fojas 28); **f**) copia certificada de la búsqueda catastral N° 2012-52-2704 del 23 de mayo de 2012 (fojas 29); **g**) copia certificada de zonificación de no expansión urbana N° 006-2012-GGUR-MPC del 19 de septiembre de 2012 (fojas 30); **h**) copia certificada de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Distrito de Casma de la Corte Superior de Justicia del Santa en septiembre de 2008 (fojas 31); y, **i**) documentación técnica (fojas 32-34).



4. Que, a través del Oficio N° 523-2013/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2013 (fojas 110) esta Subdirección requirió a “la Asociación” precisar la causal de su solicitud de venta directa, para lo cual, se le otorgó el plazo de 10 (diez) días hábiles, bajo apercibimiento de tener como no presentada su solicitud, en caso de no subsanar la observación advertida.



5. Que, mediante escrito presentado el 22 de mayo de 2013 (S.I.N° 08963-2013), “la Asociación” precisa la causal de venta, señalando que su solicitud se encuentra inmersa en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a**) copia certificada de la constancia de posesión de septiembre de 2008 (fojas 36); **b**) copia simple del Oficio N° 523-2013/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2013 (fojas 38); y, **c**) copia simple del registro de patrón de socios (fojas 39).



6. Que, el procedimiento administrativo de venta de bienes estatales 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, el procedimiento se encuentra desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad (en adelante “la Directiva”), aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014.

7. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

8. Que, por otro lado, respecto a la competencia para evaluar el presente procedimiento administrativo; 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto venta directa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 379-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, mediante Informe Brigada N° 194-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2015 (fojas 111), se efectuó el diagnóstico técnico de “el predio”, determinándose, entre otros, lo siguiente: i) se superpone totalmente con el área de mayor extensión inscrita, a favor de sociedad conyugal conformada por Justo Arias Arias y Máxima Malásquez Campos, en la Partida Registral N° 11000347 del Registro de Predios de Casma (fojas 100); ii) el 45.45 % (56 194.95 m²) se encontraría inmerso dentro de zona de dominio restringido; y, iii) se encontraría afectado por la Avenida 1.

12. Que, a través del Oficio N° 296-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2016 (fojas 111), esta Subdirección requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacosta (en adelante la “DICAPI”) información respecto de la aprobación de la Línea de Alta Marea (en adelante la “LAM”) correspondiente a “el predio”, a fin de determinar la ubicación exacta de “el predio” respecto de la zona de playa y dominio restringido que pudiera comprender.

13. Que, mediante Oficio N° 298-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Casma proporcionar información respecto a la sección vial normativa de la vía denominada “Avenida 1”, que afectaría a “el predio” (fojas 122).

14. Que, con escrito presentado el 29 de diciembre de 2015 (S.I.N° 30569-2015) “la Asociación” señala que ha tramitado la aprobación de la Línea de Alta Marea de “el predio”; asimismo, indica que no se encuentra afectado por el Camino Vecinal AN-668. Para tal efecto, adjunta la Resolución Directoral N° 859-2015-MGP/DGCG del 12 de noviembre de 2015 mediante el cual se aprueba la “LAM” de “el predio” y el certificado emitido por el Instituto vial Provincial Municipal de la Provincia de Casma (fojas 125).

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 167-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (fojas 132), se complementó el informe indicado en el décimo primer considerando de la presente resolución, concluyendo lo siguiente: i) “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 23) y según el certificado de búsqueda catastral del 28 de mayo de 2012 adjuntado por “la Asociación” (fojas 29) además se encontraría inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 100); y, la Resolución Directoral N° 0859-2015.MPG/DGCG del 12 de noviembre de 2015 (fojas 126), adjuntado por “la Asociación” no comprende la “LAM” de la totalidad de “el predio”.

16. Que, a fin de descartar una posible duplicidad registral entre la Partida Registral N° 11000347 y la Partida Registral N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, mediante Oficio N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 (fojas 141), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos emitir el Certificado de Búsqueda Catastral correspondiente a “el predio”, el cual fue remitido con Oficio N° 256-2016-SUNARP-Z.R.VII/ORC-MP del 7 de junio de 2016 (fojas 147), según el cual “el predio” se superpone totalmente con las áreas inscritas en



las partidas registrales N° 11000347 y N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma.

17. Que, asimismo, a través del Oficio N° 619-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (fojas 137), aclarado mediante Oficio N° 1476-2016/SBN-DGPE del 13 de junio de 2016 (fojas 150), esta Subdirección requirió a “la DICAPI” información respecto de la definición de la Línea de Alta Marea, para lo cual remitió la Resolución N° 859-2016-MGP/DGCG y la documentación técnica correspondiente a “el predio”. Con Oficio N° 2096-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2016 (fojas 154) se reitera lo requerido a la “DICAPI”.

18. Que, al respecto, mediante Oficio N° G-100-0684 del 13 de septiembre de 2016 (S.I. N° 25709-2016) y Oficio N° G.1000-0769 del 06 de octubre de 20156 (S.I. N° 27909-2016) la “DICAPI” remitió a esta Superintendencia copia certificada de la Resolución Directoral N° 0859-2015 MGP/DGCG del 12 de noviembre del 2015 (fojas 157) y copia certificada del Plano L-01 de abril de 2015 (fojas 161), con los cuales se aprueba una Línea de Alta Marea.

19. Que, con la información remitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y la “DICAPI”, se realizó una nueva evaluación técnica, determinándose mediante Informe de Brigada N° 1496-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (fojas 164), concluyéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma y el área de titularidad de la sociedad conyugal conformada por Justo Arias Arias y Máxima Malásquez Campos en la partida registral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, advirtiendo entre ambos duplicidad registral; **ii)** 7.67% se encuentra bajo la administración de la “DICAPI”, en la medida que se encuentra parte debajo de la línea de más alta marea y parte en zona de playa; respecto de la cual esta SBN no realiza actos de disposición; **iii)** 33.82% de “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido; **iv)** 9,22% de “el predio” se habría perdido la continuidad por la existencia de elevación rocosa, lo que deberá ser corroborado en campo; **v)** 49.29% de “el predio” se encontraría fuera de la ley de playas, lo que deberá ser corroborado en campo; y, **vi)** se observa la existencia de procesos judiciales.

20. Que, mediante Memorando N° 3456-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016, precisado mediante Memorando N° 3682-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016 (fojas 169), se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre la existencia o no de procesos judiciales que podrían recaer sobre “el predio” (fojas 166). Al respecto, a través del Memorando N° 1418-2016/SBN-PP del 2 de noviembre de 2016 (fojas 167); la Procuraduría Pública remitió la información requerida, indicando que sobre “el predio” recae – entre otros – el proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad, interpuesto por Justo Arias y otro contra la SBN, ante el Juzgado Mixto de Casma, con Expediente N° 176-2009, el cual no está concluido, lo que ha sido corroborado con la búsqueda en el aplicativo de consulta de expediente judiciales del Poder Judicial (fojas 180).

21. Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente, con Informe de Brigada N° 1978-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 178); se procedió a revisar la documentación técnica remitida por la Procuraduría Pública, determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Aproximadamente el 98.07% (121 267,47 m²), se encuentra inmerso dentro del ámbito respecto del cual recae el proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad precitado. Respecto de dicha área, el 92,33% aproximadamente, se ubica en zona de dominio restringido y fuera del ámbito de la Ley de Playa cuya competencia para realizar actos de disposición corresponde a Superintendencia; mientras que, el 5,74% aproximadamente, se ubica en área debajo de la línea

RESOLUCIÓN N° 379-2017/SBN-DGPE-SDDI

de más alta marea y en zona de Playa (dentro de los 50 m), cuya administración corresponde a la "DICAPI".

- ii) Aproximadamente El área restante de 1.93% (2 386,17 m²), no se encuentra en ámbito del proceso judicial referido, sin embargo se encuentra en ámbito del área debajo de la línea de más alta marea y en zona de Playa (dentro de los 50 m), cuya administración corresponde a la "DICAPI".

22. Que, en atención a lo expuesto, en relación al 92,33 % de "el predio" referido en el párrafo anterior, corresponde a esta Superintendencia determinar si el pronunciamiento que emita el Poder Judicial en el aludido proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, Expediente N° 176-2009, a través de la 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.

23. 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".

24. 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."

25. Que, conforme a la normativa glosada en el vigésimo tercer y vigésimo cuarto 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.



26. 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 vigésimo tercer y vigésimo cuarto considerando de la presente resolución.



27. 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 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.



28. Que, a mayor abundamiento, a través de reiterada jurisprudencia esta Subdirección ha suspendido procedimientos administrativos, en los cuales no se cumple la exigencia de la aludida triple identidad, las Resoluciones Nros 210, 550, 807-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril, 01 de septiembre y 22 de noviembre de 2016, respectivamente, las cuales llevadas en consulta han sido confirmadas por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, a través de la Resoluciones Nros 61 y 123-2016/SBN-DGPE y 018-2017/SBN-DGPE del 30 de mayo y 28 de septiembre del 2016 y del 6 de febrero de 2017, respectivamente.



29. 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 concluya el proceso judicial; debiéndose además elevar en consulta la presente 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.

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; y el Informe Técnico Legal N° 467-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por **ASOCIACIÓN DE MORADORES LA GRAMITA**, representada por su Presidenta Giuliana Yoc Lind Sam Soto; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 379-2017/SBN-DGPE-SDDI

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

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.22
MPPF/mlmo-gglla



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