

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 403-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 264-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LEODÁN CRISTÓBAL AYALA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 685,37 m², ubicada en la Villa del Periodista Mz. E Lote 16 Sector Santa Clara a la altura del km. 13.8 de la Carretera Central, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, 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 31 de marzo de 2017 (S.I. N° 09958-2017), **LEODÁN CRISTÓBAL AYALA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento de identidad (fojas 2); **b)** plano de ubicación y localización emitido el 1 de marzo de 2017 por el Ingeniero Samuel B. Guerrero Guerrero (fojas 5); **c)** memoria descriptiva emitida el 1 de marzo de 2017 por el Ingeniero Samuel B. Guerrero Guerrero (fojas 6); **d)** copia simple de la constancia de posesión N° 134-2009 emitida el 22 de enero de 2009 por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 8); y. **e)** plano perimétrico emitido el 1 de marzo de 2017 por el Ingeniero Samuel B. Guerrero Guerrero (fojas 33).
4. 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.

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, 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.

7. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva” 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la referida directiva.

8. 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, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 717-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (fojas 34), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 45173461 del Registro de Predios de Lima (fojas 37) con CUS N° 26686 y con un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Collanac en la partida registral N° 11056781 del referido registro (fojas 56), advirtiéndose entre ambos una duplicidad registral; **ii)** se encuentra comprendido dentro de un proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad interpuesto por esta Superintendencia contra la Comunidad Campesina de Collanac; y, **iii)** 240,70 m² que representa el 35.12% se encuentra en la zona Residencial de Densidad Medida – RDM y el área remanente de 444,67 m² que representa el 64.88% se encuentra en la zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de conformidad con lo señalado en el plano de zonificación del distrito de Ate aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 12 de diciembre de 2007.

10. Que, realizada la búsqueda de la partida registral N° 4517341 del Registro de Predios de Lima en el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia (fojas 48), se ha verificado que ante el Juzgado Mixto Transitorio de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur signado con el expediente N° 00243-2006-0-3003-JM-CI-01, se viene tramitando el proceso sobre Mejor Derecho de Propiedad seguido por esta Superintendencia contra la Comunidad Campesina de Collanac respecto de un área de 108 119,79 m², sobre la cual se superpone “el predio”, tal como lo indica el numeral 4.3) del informe de brigada citado en el considerando que





RESOLUCIÓN N° 403-2017/SBN-DGPE-SDDI

antecede, el cual se encuentra en trámite, al encontrarse en grado de apelación ante la Sala Superior; información que ha sido corroborada en la página web de consulta de expedientes judiciales del Poder Judicial (fojas 49).

11. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Superintendencia determinar si el pronunciamiento que emita el Poder Judicial en el aludido proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, resulta necesario para resolver el presente procedimiento.

12. 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".

13. 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."

14. Que, conforme a la normativa glosada en el décimo segundo y décimo tercer 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.

15. 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 o la declaración de un derecho preferente sobre el otro respecto de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio"; 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 segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución.

16. 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 primer párrafo del numeral 73.2) del artículo 73° del Decreto Supremo N° 0006-2017-JUS¹ – Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General del 17 de marzo de 2017, 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 del área de mayor extensión sobre el cual se superpone “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.

17. 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, mediante 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.

18. 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 segundo párrafo del numeral 73.2 del artículo 73° del ya indicado Decreto Supremo N° 0006-2017-JUS.

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° 501-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por **LEODÁN CRISTÓBAL AYALA**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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 5.2.1.27



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

¹ Artículo 73.- Conflicto con la Función Jurisdiccional:

73.2 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.