



## **RESOLUCIÓN N° 625-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 479-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MAURO MARINO JIMENEZ** y **FANY OLINDA ROJAS NOA DE MARINO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio que comprende un área de 159,10 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 45173461 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona IX – Sede Lima, con CUS N° 26686, ubicado en la Cooperativa de Vivienda Villa del Periodista manzana I Lote 20, 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 25 de abril de 2016 (S.I. N° 10454-2016), Mauro Marino Jimenez y Fany Olinda Rojas Noa de Marino (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **i)** copia de documento nacional de identidad de Mauro Marino Jimenez (foja 4); **ii)** copia de documento nacional de identidad de Fany Olinda Rojas Noa de Marino (foja 5); **iii)** copia certificada de la partida registral N° 45173461 de la Oficina Registral Lima y Callao, emitida el 21 de abril de 2016 (foja 6); **iv)** copia simple de recibos de pago mensuales por concepto de gastos de administración e inscripción emitidos por la Cooperativa de Vivienda “Villa del Periodista” a favor de Juan Luis Rojas Aspilcueta (foja 14); **v)** copia certificada de recibo de pago por concepto de impuesto predial del primer y segundo

periodo del año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 34); **v**) copia simple de la constancia de posesión del 9 de marzo de 2002, emitido por la Cooperativa de Vivienda Villa del Periodista a favor de Juan Rojas Aspilcueta (foja 35); **vi**) copia simple del oficio N° 1637-2006-COFOPRI/GT-JFINT del 12 de octubre de 2006, emitido por COFOPRI dirigido a Juan Luis Rojas Aspilcueta (foja 36); **vii**) copia simple del Oficio N° 2531-2006-MML-GDU-SASLT del 20 de setiembre de 2006, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima dirigido a Gonzalo Jose Blanco Oyola, Gerente de Titulación de COFOPRI (foja 37); **viii**) copia simple del Oficio N° 2511-2006-MML-GDU-SASLT del 20 de setiembre de 2006, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima dirigido a Juan Luis Rojas Aspilcueta (foja 38); **ix**) copia certificada del contrato individual entre el posesionario de la Asociación de Posesionarios la Villa del Periodista de Lima y la Empresa PLP Constructores S.A. (foja 39); **x**) copia certificada de la Constancia de Posesión N° 5641-2010 del 13 de agosto de 2010, emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (foja 40); **xi**) plano perimétrico de “el predio” suscrito por el Ingeniero Civil Hilario Eufrazio Huerta Olivera (foja 41); **xii**) plano de ubicación de “el predio” suscrito por el Ingeniero Civil Hilario Eufrazio Huerta Olivera (foja 42); **xiii**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Civil Hilario Eufrazio Huerta Olivera (foja 43); **xiv**) copia certificada de la minuta de Cesión de Posesión del 22 de agosto de 2013, celebrada entre Juan Luis Rojas Aspilcueta y Alejandra Noa Cordova en calidad de cedentes y Mauro Mario Jimenez y Fany Olinda Rojas Noa de Marino en calidad de cesionarios (foja 44); y, **xv**) HR y PU de “el predio” del año 2016 a nombre de “los administrados” (foja 47).



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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, 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 numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, 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.

## RESOLUCIÓN N° 625-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la 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 Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “los administrados”, se emitió el Informe de Brigada N° 1262-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2016 (fojas 45); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 *Contrastando el predio con las bases con las que cuenta esta Superintendencia, el predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada), en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado, inscrito en la ficha N° 375144 continuación en la partida registral N° 45173461 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 26686. Cabe indicar que, de la lectura a la partida registral se observa que la matriz fue adjudicada a la Cooperativa de Vivienda “Villa Los Periodistas”, y mediante Resolución N° 123-2003/SBN-GO-JAR del 26 de agosto de 2003, fue revertido al Estado.*

4.2 *Respecto a la existencia de duplicidad registral, de la matriz en la cual se encuentra el predio, con la ficha N° 259646, que corresponde a la Comunidad Campesina de Ccollanac, si bien se verifica la superposición, el predio solicitado se encuentra en ámbito de dicha duplicidad registral*

(...)

12. Que, de la evaluación del informe de brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, y de los antecedentes registrales de la partida registral N° 45173461 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se concluye lo siguiente:

12.1 “El predio” se superpone con el área inscrita de mayor extensión a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 45173461 en mérito a la Resolución Ministerial N° 141-86-VC-5600 del 9 de abril de 1986. Cabe precisar, que en el asiento B00001 se advierte la inscripción de la Resolución N° 152-98-PRES del 15 de mayo de 1998, se le concede a la Cooperativa de Vivienda Villa del Periodista, por única vez, un plazo de dos (2) años contados (...) (foja 8).

12.2 Asimismo, obra inscrito en la partida registral señalada, el inicio de trámite



de cierre parcial de partida por existir superposición entre el predio inscrito en la Ficha N° 259646 (cuyo titular es la Comunidad Campesina Ccollanac) con el que figura en la ficha N° 375144 (cuyo titular es el Estado) en un área aproximada de 108 119.79 m<sup>2</sup>, en aplicación de lo regulado en el artículo 56<sup>o1</sup> del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada el 19 de mayo de 2012; en ese sentido, se observa la inscripción de la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partidas al haberse formulado oposición al cierre, de acuerdo a lo regulado en los últimos párrafos del artículo 60<sup>o2</sup> del mismo cuerpo normativo.

**12.3** Finalmente, se observa inscrito en el asiento C00001 de la referida partida, la reversión al dominio del Estado del inmueble por así haberse dispuesto mediante Resolución N° 123-2003/SBN-GO-JAR del 26 de agosto de 2003.

**13.** Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte la existencia del proceso judicial bajo el Expediente N° 243-2006 sobre Mejor Derecho de Propiedad, seguido por la SBN contra la Comunidad Campesina de Ccollanac, ante el Juzgado Mixto Transitorio de Lurin, a través del cual se pretende la cancelación parcial de la ficha N° 259646 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, perteneciente a la Comunidad Campesina de Ccollanac por superponerse en el área de 108 119.78 m<sup>2</sup> con propiedad estatal inscrita en la ficha N° 375144 (foja 51).

**14.** Que, en atención a lo expuesto corresponde a esta Superintendencia, conocer el pronunciamiento que emita el Poder Judicial en el aludido proceso judicial de mejor derecho de propiedad, considerando que, resulta necesario para resolver el presente procedimiento.

**15.** 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

<sup>1</sup> Artículo 56.- Definición

"Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios".

<sup>2</sup> Artículo 61.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

"(...) Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas".



## **RESOLUCIÓN N° 625-2016/SBN-DGPE-SDDI**

ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”.

16. 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.”

17. Que, conforme a la normativa glosada en el décimo quinto y décimo sexto 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

18. Que, el numeral 64.1) del artículo 64 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 64.2) 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”.

19. 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 pretende, entre otros, la declaración del mejor derecho de propiedad, 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, que a decir el Tribunal Constitucional en el Fundamento 4) de la sentencia recaída en el Expediente N° 05369-2009/PA/TC “(...) mediante el derecho a que se respete una resolución que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada se garantiza el derecho de todo justiciable, en primer lugar, a que las resoluciones que hayan puesto fin al proceso judicial no puedan ser recurridas mediante medios impugnatorios, ya sea porque estos han sido agotados o porque han transcurrido el plazo para impugnarla, y, en segundo lugar, a que el contenido de las resoluciones que hayan adquirido tal condición, no pueda ser dejado sin efecto ni modificado, sea por actos de otro poderes públicos de terceros o, incluso, de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso en el que se dictó” (STC 4587-2004-



AA/TC, fundamento 38).

20. 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 Estatal, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 64.2 de la ya indicada Ley N° 27444.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 739-2016-SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°:** Declara **SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de venta directa promovido por **MAURO MARINO JIMENEZ** y **FANY OLINDA ROJAS NOA DE MARINO**, respecto de "el predio"; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°:** **ELEVAR** en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo considerando de la presente resolución

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.28



**ASOC. Carlos Rostegui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES