

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 807-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 055-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **OSCAR LEÓN PIÑAS LOPEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 168.00 m², ubicado en la Cooperativa de la Vivienda Villa del Periodista, Mz E, Lote 3, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 45173461 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26686, 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 7 de enero de 2016 (S.I. N° 00392-2016), Oscar León Piñas López (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de documento de identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido el 7 de octubre de 2015 por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **c)** copia certificada de la partida registral N° 45173461 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (fojas 6); **d)** plano perimétrico – localización P-01 de septiembre de 2015 (fojas 7); **e)** copia certificada de la memoria descriptiva de septiembre de 2015 (fojas 8); **f)** copia certificada de la constancia de adjudicación del 4 de junio de 1999 (fojas 9); **g)** copia certificada de la constancia de posesión N° 720-2013-Expediente N° 244404-2013,




emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro, emitido el 12 de junio de 2013 por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 10); **h**) copia simple del recibo de pago de tributos municipales Nros: 0547097, 0547098, 0547099, 000193945, 0000193846, 0049972, 0049973, 0319476, 0319477, 0319478, 0023829, 0023830, 0023831, 0401538, 0401539, 0447698, 0447699, 0737999, 0738000, 0836957, 0836957, 0836958, 0270627, 0270628, 027029, 0681637, 0681638, 0681639, 1050077, 1050078, 1050079, 1448760, 1448761, 1448762, 1948162, 1948163 y 1948164 (fojas 11-24); **i**) constancia de no adeudo N° 269-MDA-GAT-SGROT del 19 de mayo de 2015 (fojas 25) **j**) copia simple del listado general de cuenta corriente, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 15 de mayo de 2015 (fojas 26); y, **k**) copia certificada del certificado de parámetros urbanísticos N° 1308-2015-SGHUE-GDU/MDA emitida el 4 de enero de 2016 por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 28).



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, el procedimiento fue desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN, publicada el 10 de abril de 2011, cuyos requisitos se encuentran previstos en el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA, publicado el 31 de diciembre de 2012 (en adelante TUPA de la SBN). Cabe precisar que, la referida Directiva ha sido derogada mediante Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014, que aprueba 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”).



5. 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.



6. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 un actuación administrativa.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal 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.

8. Que, mediante Informe Brigada N° 296-2014/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2016, se efectuó el diagnóstico técnico -en gabinete- de “el predio”, determinando lo siguiente:

“(...)

3.1 Bajo el contexto antes indicado y contrastando el polígono con las bases con las que cuenta Superintendencia, se observa lo siguiente:

- 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 del



RESOLUCIÓN N° 807-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.
- Además se observa, la inscripción del inicio de trámite de cierre parcial de partida, al estar la Ficha N° 375144, superpuesta con la Ficha N° 259646, existiendo además la conclusión del procedimiento administrativo por oposición. Respecto a la existencia de duplicidad registral, se tiene que la Ficha N° 259646, corresponde a la Comunidad Campesina de Ccollanac, y del contraste con la base gráfica de comunidades campesinas con las que cuenta la Superintendencia, se verifica la superposición, sin embargo el predio solicitado no se encuentra en ámbito de dicha duplicidad registral.
- Por otro lado, se de indicar que el aplicativo SINABIP, indica que existe un proceso judicial no concluido.

(...)"

9. Que, del informe anteriormente señalado se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito dentro del área de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 375144, con continuación en la partida registral N° 45173461 del Registro de Predios de Lima, a favor de Estado; **ii)** tiene superposición con la Ficha 259646, de titularidad de Comunidad Campesina de Ccollanac; y, **iii)** cuenta con un proceso judicial no concluido.

10. Que, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, mediante Memorando N° 2218-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016 y Memorando N° 2868-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2016, 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 49). Al no obtener respuesta, la solicitud fue reiterada mediante Memorando N° 2393-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016 (fojas 53).

11. Que, por su parte, mediante Memorando Nros 1052 y 1190 -2016/SBN-PP del 29 de agosto y 20 de septiembre de 2016, respectivamente (fojas 54 y 56), la Procuraduría Pública comunica a esta Subdirección que sobre "el predio" recae un proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad, interpuesto por la Procuraduría Pública de esta SBN contra la Comunidad Campesina de Collanac, ante el Juzgado Mixto de Lurín, con Expediente N° 243-2006, habiéndose interpuesto recurso de apelación contra la sentencia (Resolución N° 53 del 19 de septiembre de 2016) que declara infundado la demanda formulada por esta Superintendencia, tal como se desprende del Informe N°276-2016/SBN-PP del 25 de octubre de 2016 (fojas 57) remitido por la referida Procuraduría.

12. 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, Expediente N° 243-2006, a través de la cual se discute la titularidad de "el predio" a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.



13. 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".



14. 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."



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



16. 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".

17. 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 discute, entre otros, la titularidad de "el predio", cuyo efecto sería la restitución del derecho de propiedad de "el predio" a favor de la Comunidad Campesina de Collanac; 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



RESOLUCIÓN N° 807-2016/SBN-DGPE-SDDI

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).

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 numeral 64.2 de la ya indicada Ley N° 27444.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe señalar que, de acuerdo a la documentación presentada por "el administrado", "el predio" se encuentra ubicado dentro de la Cooperativa de Vivienda "Villa el Periodista", quienes se encontrarían dentro de los alcances de formalización del de la Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos", Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que Dicta Medidas Complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 014-2016-VIVIENDA el 27 de julio de 2016. En tal sentido, mediante Oficio 653-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016, reiterado mediante Oficio N° 978-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2016, esta Subdirección solicitó información al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal respecto si "el predio" forma parte de una posesión informal a su cargo, la cual no ha sido materia de respuesta hasta la fecha.

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° 944-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por **OSCAR LEÓN PIÑAS LOPEZ**; 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 décimo noveno considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.28
CRS/mlmo-gglla



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES