



RESOLUCIÓN N° 0528-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 956-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUZMILA YOLANDA QUISPE POMA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 000,00 m², ubicado en la calle Alfonso Ugarte s/n Mz. K, Lt. 4 – ampliación sector 474, Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23372-2020) **LUZ YOLANDA QUISPE POMA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN^[1], normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Marco Antonio Quispe Paucar (fojas 6); **b)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de Registro de Predios de Lima (fojas 7); **c)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 3589-2010-SGCHCU-GDU7MVM emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 23 de agosto de 2010 (fojas 14); **d)** copia legalizada del recibo único de caja emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 16); **e)** copia legalizada del estado de cuenta resumido desde 2019 hasta 2020 (fojas 19); **f)** plano perimétrico (fojas 20); **g)** plano de ubicación (fojas 21); y, **h)** plano de lotización visado por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 22)

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria ^[2] de “el Reglamento”, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

^[1] Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA. ^[2] **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite** Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes: 1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00203-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2021 (fojas 23), el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Reconstruido el polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el documento técnico, se determina un área gráfica de “el predio” es de 998,78 m², existiendo una discrepancia de 1,21 m² con el área solicitada, la que se encuentra dentro de la tolerancia catastral, razón por la cual se realizó de acuerdo al área gráfica resultante.

ii) Se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28), con CUS N° 41089, en virtud de la Resolución N° 0160-2006/SBN-GO-JAR del 29 de noviembre de 2006

iii) Recae en ámbito de 02 procesos judiciales conforme al siguiente detalle: a) Legajo N° 067-2007, Expediente judicial N° 11817-2017-0-1801-JR-CI-10, Material Legal: Impugnación de Resolución y Estado (Concluido), seguido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac en contra de esta Superintendencia; y, b) Legajo Nro. 063-2014, Expediente judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, Material Legal: Mejor Derecho de Propiedad (No concluido), seguido por la Comunidad Campesina de LLanavilla en contra de esta Superintendencia.

iv) Se encuentra sobre zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; según el Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007.

v) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del período comprendido entre el 16 de marzo de 2008 al 03 de febrero de 2020, se encuentra totalmente desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros, observándose en su interior vegetación propia de loma costera.

10. Que, esta Subdirección mediante Memorandum N° 00971-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 marzo de 2021 (fojas 33), hizo de conocimiento a la Subdirección de Supervisión, que existe un potencial peligro de ocupaciones ilegales y/o invasiones que pueden afectar “el predio”, ello en atención a lo indicado por “la administrada” en la reunión virtual llevada a cabo el 11 de febrero del 2021. Siendo

que, ante la citada comunicación, la Subdirección de Supervisión mediante Memorándum N° 00726-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de abril de 2021 (fojas 35), informó que, según el aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia, se ha advertido superposición de “el predio” con el Legajo N° 063-2014, Expediente Judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 relativo al proceso de Mejor Derecho de Propiedad, cuyo estado se encuentra vigente, por lo tanto, se encuentra impedida de realizar acciones de supervisión en “el predio” por encontrarse con proceso vigente.

11. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 01249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021 (fojas 37), se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informe sobre el estado situacional del proceso judicial signado con Legajo N 063-2014, (Expediente judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01), cuya materia legal es de Mejor Derecho de Propiedad, incoado por la Comunidad Campesina de Llanavilla en contra de esta Superintendencia. Siendo que, en atención a lo solicitado, la Procuraduría Pública a través del Memorándum N° 00663-2021/SBN-PP del 27 de abril de 2021 (fojas 40), informó que el Expediente Judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, se encuentra en la etapa postulatoria; y, que existe una apelación pendiente de resolver interpuesta por la parte demandante en relación a lo resuelto en la Resolución N° 14 (por fijado los puntos controvertidos).

12. Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar 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).

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”. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO 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”.

14. Que, en tal sentido, 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 prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

15. Que, en el caso en concreto, se ha determinado que “el predio” recae sobre un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad signado con el Expediente N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, donde lo que decida el Poder Judicial resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad de “el predio”; razón por la que esta Subdirección no puede realizar ningún acto de disposición respecto de éste mientras se encuentre vigente el citado proceso judicial.

16. Que, a mayor abundamiento, teniendo en cuenta que “la administrada” invoca la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, corresponde indicar que, dicha causal prevé que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010. En ese orden de ideas, teniendo en cuenta lo advertido en las imágenes satelitales de Google Earth^[3] y de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00203-2021/SBN-DGPE-SDDI, en el período comprendido entre el 16 de marzo de 2008 al 03 de febrero de 2020, “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física; razón por la que no sería posible adjudicar “el predio” sustentado en la referida causal.

17. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

18. Que, en atención a lo señalado en el décimo quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución, la solicitud presentada por “la administrada” deviene en improcedente.

19. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección nuevamente poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 008-2021/VIVIENDA, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N.°519-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2021 y el Informe Técnico Legal N.° 589-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LUZMILA YOLANDA QUISPE POMA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N.° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[3] **Octava.**- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.