



**RESOLUCIÓN N° 0839-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de septiembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 650-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FILOMENA GRACIELA MARTINEZ MENDOZA VIUDA DE VALVERDE**, sobre la **VENTA DIRECTA** de un predio de 92,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 3 de Manzana 19 de la Urbanización Miguel Grau Ex Piñonate, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º P01244533 del Registro de Predios de Oficina Registral Lima, con CUS n.º 79939, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley n.º 29151"), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020
3. Que, mediante escritos presentados el 21 de abril de 2014 [S.I. n.º 08306-2014 (fojas 1)] y 29 de mayo de 2014 [S.I. n.º 11250-2014 (fojas 18)], FILOMENA GRACIELA MARTINEZ MENDOZA VIUDA DE VALVERDE (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando el literal c) del artículo 77º del derogado "D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); b) copia simple de la memoria descriptiva (fojas 6); c) copia simple de la Copia Literal de la Partida Registral n.º P01244533 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8 al 11), d) copia certificada de la constancia de posesión emitida por la División de Catastro de la Municipalidad distrital de San Martín de Porres (fojas 20).
4. Que, mediante Oficio n.º 070-2015-COFOPRI/DFINT presentado el 5 de febrero de 2015 [S.I. n.º 02438-2015 (fojas 28)], la Dirección de Normalización y Desarrollo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informa, en atención a los Oficios nros. 1160-2014/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2014 (fojas 23), 1499-2014/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2014 (fojas 24) y 193-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2015 (fojas 27), señaló que no resulta aplicable Ley N° 273131 dado que no ha sido reglamentada

5. Que, mediante escritos presentados el 6 de julio de 2016 [S.I. n.º 17679-2016 (fojas 32)], 16 de noviembre de 2016 [S.I. n.º 31838-2016 (fojas 64)] y 12 de junio de 2017 [S.I. n.º 18742-2017 (fojas 68)], “la administrada”, remite, entre otros, los documentos siguientes: i) carta poder otorgada a favor de Maritza Guevara Bereche (fojas 33), ii) copia simple de la Constancia de Posesión n.º 0595-2016-SGC-GDU-MDSMP del 13 de mayo de 2016 (fojas 36), iii) copia simple de los documentos nacionales de identidad de Gian Carlos, Juan Alberto, Humberto, Elena y María Elena Valverde Martínez (fojas 65 al 70).
6. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del derogado “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA” - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.
7. Que, el artículo 56º 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración, y los artículos 189º y 218º establecen las pautas que orientan el procedimiento de venta por excepción, a favor de particulares, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222º del citado cuerpo legal, pudiendo aplicarse en todo lo que no se oponga la Directiva n.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014, en adelante “la Directiva n.º 006-2014/SBN”. En ese sentido, corresponde, en atención a al primer numeral de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”<sup>2</sup>, evaluar el presente procedimiento de venta directa sustentada en la causal de posesión del numeral 3 del Artículo 222º de “el Reglamento”.
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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva n.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar n.º 197-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2019 (fojas 75 al 77), determinando respecto de “el predio”, entre otros que: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º P01244533 del Registro de Predios de Oficina Registral Lima, con CUS n.º 79939 ii) se encuentra dentro de la zonificación Residencial de Densidad Media; y, iii) se encuentra dentro del ámbito del proceso judicial – no concluido (Expediente Judicial n.º 677-2008), sobre mejor derecho de propiedad, seguido por esta Superintendencia contra la Asociación de Propietarios Zarumilla Pedregal, respecto al dominio del Estado inscrito en la Partida Registral n.º 07016202 (antecedente registral).
10. Que, la Unidad de Trámite Documentario y la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación, a través del Memorando n.º 1087-2020/SBN-GG-UTD del 3 de noviembre de 2020 (fojas 85) y Carta n.º 341-2020/ENACE-L presentado el 11 de noviembre de 2020 [S.I. n.º 19428-2020 (fojas 86)], respectivamente, informaron a este despacho que no cuentan con contrato y expediente administrativo alguno respecto de “el predio”.
11. Que, la Procuraduría Pública, en atención a los Memorandos nros. 2929-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2020 (fojas 87) y 2700-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021 (fojas 89), comunico a este despacho, mediante los Memorandos nros. 1518-2020/SBN-PP del 17 de diciembre de 2020 (fojas 88) y 1422-2021/SBN-PP del 19 de agosto de 2021 (fojas 90), que el expediente judicial n.º 00677-2008-0-0904-JM-CI-01, sobre mejor derecho de propiedad, el cual involucra al área inscrita en la Partida Registral n.º 07016202 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (antecedente registral de “el predio”), interpuesto por esta Superintendencia contra la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS ZARUMILLA PEDREGAL, se encuentra en la Sala Suprema Civil de la Corte Suprema de Justicia (Cas. 01892-2020), pendiente de calificarse el citado recurso de casación interpuesto contra la sentencia de vista del 16 de diciembre de 2020, la cual confirmó la sentencia de primera instancia que declaró Infunda la demanda. Cabe precisar que de la revisión del programa “Consulta de Expedientes Judiciales - Supremo” del Poder Judicial<sup>3</sup>, se encuentra pendiente, entre otros, se vote y expida la ejecutoria.
12. Que, respecto al antecedente registral de “el predio”, 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.º 00677-2008-0-0904-JM-CI-01, a través de la cual se discute la titularidad del área a favor del Estado, resulta necesario para resolver el presente procedimiento.

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.º 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 13º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 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 define 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, 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 al antecedente registral de "el predio", lo cual lo involucra directamente, 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 décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución.

17. Que, en relación con 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 75.2) del artículo 75º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, 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 del antecedente registral de "el predio", lo cual le afectará directamente, 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.

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 procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2º del artículo 75º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 "Procedimiento Administrativo General" aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS.

19. Que, a mayor abundamiento, se debe precisar que, a través de reiterada jurisprudencia esta Subdirección ha suspendido procedimientos administrativos en los cuales no se cumple la exigencia de la aludida triple identidad: Resoluciones nros. 210, 550, 807-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril, 01 de septiembre y 22 de noviembre de 2016, y 369-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2020, respectivamente, las cuales llevadas en consulta han sido confirmadas por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, a través de las 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, y, 62-2020/SBN-DGPE del 28 de agosto de 2020s.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 041-

2021/SBN-SG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM; TUO de la Ley N° 27444; y, el Informe Técnico Legal n.º 1167-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2021.

[1] Ley Complementaria de la Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado

**[2] 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.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

[3] <https://apps.pj.gob.pe/cejSupremo/>

**[4] Artículo 75.- Conflicto con la Función Jurisdiccional:**

**75.1** 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”.

**75.2** 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.

[5] Resolución n.º 061-2016/SBN-DGPE, numeral 7, “corresponde realizarse la suspensión siempre que en sus procesos administrativos existe una cuestión contenciosa relevante, que debe ser resuelta previamente en el poder judicial, sin lo cual no puede ser resuelto el asunto que se tramite en sede administrativa”.

Resolución n.º 123-2016/SBN-DGPE, numeral 16.- “resulta relevante a fin que la SDDI continúe con el procedimiento de venta directa iniciado por APEMIVES Cono Sur, se resuelva previamente la controversia judicial respecto a la aplicación de la Ley N° 29674”.

Resolución n.º 018-2017/SBN-DGPE, numeral 14, “se colige que existe una cuestión litigiosa, la cual involucra a la Comunidad Campesina de Collanac y esta Superintendencia, y tiene por finalidad pronunciarse respecto del mayor derecho de propiedad del predio por tanto resulta relevante que se resuelva previamente la controversia judicial a fin que la SDDI continúe con el procedimiento de venta directa”.

Resolución n.º 62-2020/SBN-DGPE, numeral 19, “con base, a lo dispuesto por el segundo numeral del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, los artículos 4º y 13º del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que dice: “Que se requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública”, y al artículo 75º del TUO de la LPAG, corresponde confirmar la suspensión del procedimiento de venta directa de “el predio” solicitado por “el administrado”, conforme lo dispuesto por la SDDI a través de “la Resolución”.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **FILOMENA GRACIELA MARTINEZ MENDOZA VIUDA DE VALVERDE**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.- ELEVAR** en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 18.1.1.21

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**