



RESOLUCIÓN N° 0771-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 499-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WILFREDO MICHEL NINAHUANCA SANTOS**, solicita la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 50,00 has. (500 000,00 m²) ubicado en la Antena, Sector 3, parcela 1, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 10 de mayo del 2022 (S.I. N° 12448-2022) WILFREDO MICHEL NINAHUANCA SANTOS (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal literal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) declaración jurada (fojas 3); b) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ica (fojas 4); c) memoria descriptiva (fojas 9); d) planos perimétricos (fojas 10); e) acta presencial emitida por la Notaría Barnuevo Cuellar (fojas 12); f) dieciséis (16) fotografías (fojas 15); g) certificados de posesión emitido por la Municipalidad distrital de Santiago 13 de abril del 2022, 5 de marzo del 2021, 5 de marzo del 2019, 15 mayo del 2017, 15 de mayo del 2015, 21 de septiembre del 2013, 7 de febrero del 2011 y 6 de marzo del 2009 (fojas 22); h) recibos de caja emitidos por la Municipalidad distrital de Santiago el 23 de marzo del 2021, 5 y 6 de agosto del 20219 y de junio del 2021 (fojas 30); i) estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Santiago el 23 de marzo del 2022, 5 y 6 de agosto del 2021 y 9 de junio del 2021 (fojas 34); y, j) declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) correspondiente 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011 y 2010 emitido por la Municipalidad distrital de Santiago (fojas 38).

3. 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.

4. Que, el procedimiento de 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares Nros. 0740-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022 y 765-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2022 (fojas 85) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 124 006,09 m2 (representa el 24,80 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11058485 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 54378.

ii) 368 948,18 m2 (representa el 73,79 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11058480 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 54373.

iii) 7 045,92 m2 (representa el 1,41 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 40021645 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 52449, la cual forma parte del derecho de vía de la carretera Panamericana Sur, por lo que constituye un bien de dominio público.

iv) De la lectura de la partida registral N° 40021645 (partida matriz) se observa en el asiento D00001 del rubro de carga y gravámenes la inscripción de un pacto de reserva, mediante Resolución N° 074-2011/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2011, modificada mediante Resolución N° 104-2011/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre del 2011, que declara la reserva del predio inscrito en la referida partida para que sea destinado a la ejecución del proyecto para la “producción de biodiesel a través de a la siembra de 50,000.00 has de tierras eriazas con el cultivo oleaginoso denominado *Jatropha Curcas*” a cargo de la empresa Bio Agro heaven del Sur S.A.C.

v) Las partidas registrales Nros. 11058485 y 11058480 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, sobre la cual se superpone parcialmente “el predio” provienen de las

independizaciones de la partida matriz N° 40021645, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en virtud de la transferencia a título gratuito realizada por el Ministerio de Agricultura mediante Resolución Ministerial N° 622-2009-AG del 19 de agosto del 2009.

vi) Conforme la base gráfica de Procesos Judiciales y el Aplicativo de Procesos Judiciales, se tiene conocimiento que sobre “el predio” recaen los Procesos Judiciales que a continuación se detallan:

N° legajo	Expediente Judicial	Tipo de Proceso
062-2012	09527-2012-0-1801-JR-CI-09	Acción de Amparo
042-2013	05537-2012-0-1801-JR-CA-14	Impugnación de Resolución Administrativa
103-2012	04841-2012-0-1801-JR-CA-01	
116-2011	04386-2011-0-1801-JR-CA-02	
117-2014	03717-2014-0-1801-JR-CA-06	

9. Que, de acuerdo a lo indicado en el considerando ha quedado determinado, que el área de 7 045,92 m² (representa el 1,41 % de “el predio”) forma parte del derecho de vía de la carretera Panamericana Sur; por lo que dicha área, constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el inciso 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de “el Reglamento” , razón por la cual dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

10. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si el área de 492 954,27 m² (representa el 98,59 % de “el predio”) es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar la siguiente consulta:

? En atención a lo señalado en el ítem vi) del octavo considerando, esta Subdirección a través del Memorando N° 2211-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio del 2022 (fojas 91), solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos informé el estado actual de los procesos judiciales que recaen sobre “el predio”.

? En atención a lo solicitado, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorandum N° 1043-2022/SBN-PP del 4 de julio del 2022 (fojas 93), informó, entre otros, respecto al proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo tramitado con número de Expediente judicial N° 05537-2012-0-1801-JR-CA-14, en el catorce Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima, interpuesto por el Ministerio de Agricultura en contra esta Superintendencia y otros, el cual pretende la declaración de nulidad de la Resolución N° 622-2009-AG, mediante el cual el Ministerio de Agricultura otorgó la transferencia a título gratuito en favor de esta Superintendencia el área de 49,155 ha. Inscrita en la partida registral N° 40021645, área matriz que constituye el antecedente de “el predio”, encontrándose actualmente en la etapa decisoria encontrándose pendiente de emitir sentencia.

? Por otro lado el proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo tramitado con número de Expediente judicial N° 04841-2012-0-1801-JR-CA-01, en la Segunda Sala Contenciosa Administrativa de la Corte Superior de Justicia de Lima, interpuesto por Bio Agro Heaven del Sur S.A.C, en contra de esta Superintendencia, a través del cual, entre otros, se pretende la declaración de nulidad de la compra venta realizada en favor de la demandante respecto del área que iba ser destinada al cultivo de Jatropcha Curcas, encontrándose actualmente en la etapa impugnatoria, estando los autos para realizar la citación de vista a la causa;

? Asimismo el proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo tramitado en el Expediente Judicial N° 03717-2014-0-1801-JR-CA-06, en el 6 Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima, interpuesto por la Junta de Usuarios de Aguas Subterráneas del Valle de Ica en contra de esta Superintendencia, el cual pretende se declare la nulidad de la Resolución N° 022-2011/SBN-DGPE-SDDI por la cual se adjudica en veta directa diversos predios de propiedad estatal a favor de Bio Heaven Del Sur SAC para la producción de biodiesel, así como la Resolución N° 016-2011-SBN-DGPE que desestima su recurso de apelación, encontrándose actualmente en la etapa postulatoria.

11. Que, de la revisión del aplicativo Consulta de Expedientes Judicial del Poder Judicial – CEJ, se observa que mediante la Resolución N° 31 del 14 de julio del 2022, el Décimo Cuarto Juzgado

Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, resuelve declara fundada la demanda, en consecuencia, se declara nula y sin efecto legal la Resolución N° 622-2009-AG y se proceda la cancelación de los asientos registrales C00002 y C00003 de la partida registral N° 40021645 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica.

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, conforme a la normativa glosada en los considerandos precedentes 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 proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo tramitado con número de Expediente judicial N° 05537-2012-0-1801-JR-CA-14, resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se pretende, entre otros, la declaración de nulidad de la Resolución Ministerial N° 622-2009-AG del 18 de agosto del 2009, mediante el cual el Ministerio de Agricultura otorgo la transferencia a título gratuito en favor de esta Superintendencia el área de 49,155 ha. Inscrita en la partida registral N° 40021645, área matriz que constituye el antecedente de "el predio", siendo el efecto la restitución del derecho de propiedad al Ministerio de Agricultura y Riego; 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.

16. 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 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444^[1] aprobado con aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, 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 de "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

[1] 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.

17. 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 segundo párrafo del numeral 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 "Procedimiento Administrativo General" aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de lo advertido en la presente evaluación, a la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, respecto a la afectación en uso que recae sobre "el predio".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 0620-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2022; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0855, 0856 y 0857-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por **WILFREDO MICHEL NINAHUANCA SANTOS**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- ELEVAR en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.21

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario