



RESOLUCIÓN N° 0050-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1221-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **KHATY MENDOZA HUAMPA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500,01 m², ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

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 su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.
3. Que, mediante escrito prestando el 07 de octubre del 2022 (S.I N° 26632-2022) KATHY MENDOZA HUAMPA (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos resales del Estado y para contratar con el Estado (fojas 02); b) constancia de posesión Especial N° 818-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 8 de febrero del 2018 (fojas 05); c) constancia de vivencia emitida por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial Quebrada Retamal V.M.T. el 24 de agosto del 2022 (fojas 06); d) arbitrios municipales 2022 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo (fojas 07); e) Resolución de Sub gerencia de Participación Vecinal N° 0147-2021-SGPVECDYJGDS/MVMT emitido por Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 28 de septiembre del 2021 (fojas 10); f) documentación de luz del sur emitido por la empresa de energía eléctrica Luz del Sur el 2 de marzo del 2015 (fojas 18); g) certificado de jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 17 de agosto del 2021 (foja 21); h) carta N° 1292-2022-SGPUPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 15 de agosto del 2022 (foja 22); i) plano de lotización visado por la municipalidad distrital de Villa María del Triunfo (foja 23); y, j)

memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación (fojas 24).

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” y 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, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2022 (fojas 29), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

i) Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con CUS N° 41089.

ii) Se advierte, que de la revisión de la base temática de comunidades campesinas el predio se superpone totalmente con la comunidad campesina de Llanavilla el cual no se visualiza en el visor gráfico de SUNARP.

iii) Recae en un ámbito de mayor extensión con el proceso judicial con legajo N° 063-2014 (Exp Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-10) en estado no concluido del proceso judicial civil de Mejor Derecho de Propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo.

iv) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth, hasta donde la resolución de la imagen lo permite (cobertura desde el 2002 al 2021), se puede apreciar que “el predio” se ubica en zona de expansión urbana, con topografía de pendiente moderada, arenoso, se aprecia que estuvo desocupado totalmente como lo demuestra las imágenes 2002 al 2008, en la imagen del 2008 se aprecia un módulo precario tipo vivienda de área de 9,81 m² (1,96 %) situación que se mantuvo hasta el año 2016, donde nuevamente se encuentra desocupado totalmente hasta octubre del 2017 al 2021 en que se aprecia una ocupación que abarca un área 54,65 m² (10.93 %) aproximadamente, asimismo la Ficha Técnica N° 1055-2015/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada el 1 de setiembre 2015 respecto del predio del estado CUS

41089 (Partida 12172773, ámbito donde recae “el predio”, advirtiendo que no cuenta con servicios básicos de infraestructura urbana, además se observa instalaciones de módulos de madera con techo de calamina (42 módulos aproximadamente), sin vestigio de vivencia.

10. Que, mediante escrito presentado el 6 de diciembre del 2022 (S.I N° 33075-2022) (fojas 38) “la administrada” adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) estado de cuenta corriente pendiente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 2 de febrero del 2018 (fojas 41); b) recibos únicos de caja emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 18 de marzo del 2022 (fojas 42); y, c) declaración jurada de autovaluo correspondiente a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo (fojas 55).

11. Que, de la evaluación técnica se advierte que “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado, por lo que corresponde que esta Subdirección evaluar si “el administrado” cumple con acreditar los requisitos establecidos en la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. En ese orden de ideas el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, estando al contexto detallado en el ítem iv) contenido de la Ficha Técnica N° 1055-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de setiembre 2015, que recoge información de la inspección realizada el 1 de setiembre 2015 respecto del predio del estado con CUS 41089 (Partida 12172773, ámbito donde recae “el predio”), advirtiéndose que no cuenta con servicios básicos de infraestructura urbana, además se observa instalaciones de módulos de madera con techo de calamina (42 módulos aproximadamente), sin vestigio de vivencia asimismo no se encuentre delimitado. En ese sentido, se concluye que “el administrado” no ejerce la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010; motivo por el cual, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado” al no cumplir con los requisitos descritos en el numeral 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, de acuerdo a lo determinado en el ítem iii) del décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Memorando N° 04572-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre del 2022 solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 063-2014 (Expediente judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-10), sobre mejor derecho de propiedad, siendo la demandante la Comunidad Campesina Llanavilla contra esta Superintendencia. En atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 02230-2022/SBN-PP del 12 de diciembre del 2022, señalando, entre otros, que: “(...)el proceso de Mejor Derecho de Propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos que ostentan las partes en un juicio, siendo que en el presente caso la Comunidad Campesina de Llanavilla pretende se declare el Mejor Derecho de Propiedad respecto de un terreno eriazado de 4,892,201.33 M2 ubicado en la Zona Quebrada Retamal de Villa María del Triunfo inscrito en la Partida Electrónica N° 12172773 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima contra la inscripción del Estado Peruano representado por la SBN. En ese sentido, cabe advertir que, si el órgano jurisdiccional emite una decisión amparando la pretensión del demandante, el Estado perdería la titularidad del predio”. Cabe precisar que, de la revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido.

14. Que, en atención a lo expuesto 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). 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”.

15. 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, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro.

16. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declara la improcedencia de la solicitud de venta directa por las siguientes razones: a) no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, b) recaer gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial.

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° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0034-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0051-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **KHATY MENDOZA HUAMPA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI