

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 380-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LORENA ROMÁN MONTERO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 215,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la Mz. "29", Lt. 14 de la Urbanización Miguel Grau Ex - Piñonate, en el distrito de San Martín de Porres, 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 (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, publicado el 16 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 prestando el 07 de marzo del 2022 (S.I N° 06834-2022) **LORENA ROMÁN MONTERO** (en adelante "la Administrada") peticona 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: **1)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos resales del Estado (foja 02); **2)** certificado liberal de la partida registral N° P01240827 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 03 a 05); **3)** certificado de búsqueda catastral (Publicidad N° 593132) emitido por la Oficina Registral de Lima el 28 de febrero del 2022 (fojas 06 a 08); **4)** memoria descriptiva y plano perimétrico (P-1) signados por arquitecto Moisés Sumari Jara (fojas 09 a 11); **5)** copia de estado de cuenta emitido por el Servicio de Administración Tributaria de San Martín de Porres y recibos de pago realizados el 11 de marzo del 2015 por concepto de impuesto predial de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 (fojas 12 a 23); **6)** copia de contrato de fraccionamiento tributario N° 040001327 emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres y recibos de pago por concepto de fraccionamiento de deuda del 28 de febrero del 2004, 06 de abril del 2004, 28 de mayo del 2004, 29 de junio del 2004 y 15 de marzo del 2005, emitidos por la Municipalidad de San Martín de Porres (fojas 24 a 31); **7)** copia de boleta

de venta electrónica N° 08469271 y N° emitida por Productos AVON S.A. (foja 32); **8)** copia de guía de remisión electrónica T001-04227604 emitida por Dupree Venta Directa S.R.L. (foja 33), **9)** copia de recibos emitidos por Cetco S.A., Enel, Sedapal, Cable Mágico, y Movistar (fojas 34 a 60); y, **10)** acta de nacimiento de Celeste Melissa Casas Román y Lucero Valeria Casas Román (fojas 61 a 62).

4. 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” 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° 00545-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2022 (fojas 63 a 68), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i) De la consulta al Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” corresponde a la propiedad identificada como Mz. 29 Lt. 14 de la Urbanización Miguel Grau Ex – Piñonate, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P01240827 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sin registro CUS, e independizada de la partida registral N° P01240442 (partida matriz).
- ii) Se encuentra inmerso en ámbito del proceso judicial identificado con Legajo N° 037-2008, Expediente Judicial 677-2008, correspondiente un proceso de mejor derecho de propiedad iniciado por esta Superintendencia contra la Asociación de propietarios Zarumilla Pedregal, respecto del “Fundo San José Coronel”.
- iii) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo de enero del 2004 a febrero del 2022, se observa desplazamiento respecto a la realidad física, no obstante, se advierte que “el predio” es un terreno ubicado en zona urbana, totalmente cercado, y en su interior se visualiza edificaciones que ocupan el 100% del área total, se accede al mismo a través de la Calle Edmundo Piny.

10. Que, respecto del ítem i) del considerando precedente, es preciso indicar que la partida registral N° P01240442 (partida matriz) vigente a la fecha, tiene como antecedente registral el Tomo 404 Fojas 265, que continúa en la partida registral N° 49072522 (partida cerrada), siendo que luego de la intervención del Registro Predial urbano se traslada a la precitada partida N° P01240442.

11. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorandos N° 01528-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 1855-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 y 31 de mayo del 2022, respectivamente (fojas 69 y 71) esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre el estado actual del proceso judicial de mejor derecho de propiedad indicado en el ítem ii) del considerando precedente. En atención a ello, la Procuraduría Pública, mediante Memorandos N° 00708-2022/SBN-PP y N° 0875-2022/SBN-PP del 09 de mayo y 02 de junio del 2022, respectivamente (fojas 70 y 72), indicó que esta Superintendencia está solicitando se declare el mejor derecho de propiedad respecto al predio denominado Fundo Rústico “San José de Coronel”, inscrito en la partida registral N° 07016202 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, debido a que se sostiene que el Estado tiene derecho inscrito con anterioridad al derecho inscrito por la Asociación demandada, en la partida registral N° 07073748 e independizaciones realizadas, por lo cual existe una superposición parcial del terreno.

12. Que, asimismo de acuerdo a lo indicado por la Procuraduría Pública, en dicho proceso la SBN sustentó su pretensión, entre otros, en el Informe N.° 020-2007/SBN-GO-JAR-B4 de fecha 16 de enero del 2007, el cual indica que *“Mediante sentencia de fecha 31 de octubre de 1983, dispuso revertir al dominio del Estado - todas las tierras ganadas indebidamente ubicadas en el margen derecho del río Rímac, desde el distrito de Chosica hasta la desembocadura del citado río en el Callao -*. Asimismo, en el informe se indica que *“la Comisión [Multisectorial] coordinó con la Oficina Registral de Lima a fin de que se inscriban algunos trámites gestionados por la SBN respecto de algunas parcelas ubicadas en los distritos del Rímac y San Martín de Porres, lográndose inscribir la sentencia en las partidas matrices de la Urbanización Rímac y del Fundo San José de Coronel, con fecha marzo de 2002”*; concluyendo que *“el estado es propietario del Fundo Rústico San José de Coronel, en virtud del proceso judicial de Reivindicación y Nulidad de Escrituras Públicas de los terrenos indebidamente apropiados de la margen derecha del río Rímac”*. No obstante, la Primera Sala Civil de Lima Norte, mediante Resolución N° 88 de fecha 02 de diciembre del 2019 (Sentencia) confirmó la sentencia de primera instancia recaída en la Resolución N° 83 de fecha 29 de octubre del 2018, la cual declara infundada la demanda. Y en uno de sus considerandos (4.15), señaló que si bien es cierto existe un área superpuesta, la misma estaría indeterminada en su ubicación y extensión, básicamente porque la Oficina de Catastro no cuenta con la información idónea para determinar las áreas que se están superponiendo. Por lo que, en virtud de ello la SBN interpuso recurso de casación contra la Resolución N° 88, la cual se está tramitando en el Expediente N° 01892-2020-0-5001-SU-CI-01 de la Corte Suprema, y de acuerdo a la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, la audiencia de vista de la causa se encuentra pendiente de programarse.

13. Que, en ese contexto, 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° 0677-2008-0-0904-JM-CI-01 (Seguido en la Corte Suprema bajo Expediente N° 01892-2020-0-5001-SU-CI-01), **a través de la cual se discute la titularidad de un ámbito denominado “Fundo Rústico San José de Coronel,” y sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”**; por lo que resulta necesario el pronunciamiento para resolver el presente procedimiento.

14. 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”.*

**15.** 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.

**16.** Que, conforme a la normativa glosada, 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.

**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 va a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro, en relación al ámbito del “Fundo Rústico San José de Coronel” y sus independizaciones, sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”; 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.

**18.** 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<sup>1</sup>, 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 ámbito denominado “Fundo Rústico San José de Coronel”, y de sus independizaciones, y teniendo en cuenta que “el predio” recae gráficamente sobre dicho ámbito en discusión en el fuero judicial; es menester que esta Superintendencia cuente con certeza de la titularidad del mismo, a fin de avocarse al presente procedimiento, caso contrario se contravendría la supremacía del Poder Judicial y la seguridad jurídica.

**19.** 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 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0228-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2023; y, el Informe

<sup>1</sup> **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.

Técnico Legal N° 0269-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **LORENA ROMÁN MONTERO**; por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- 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.**

P.O.I. N° 18.1.1.21

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**