

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0454-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1282-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO GOZME PALOMINO y VIAME HUILLCAHUARI JANAMPA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500,01 m², ubicado en Junta de Posesionario de Parque Industrial de Quebrada Retamal Mz. E, Lote 5, Zona IV – Nueva Esperanza, P.J. Virgen de Lourdes 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 (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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 octubre del 2022 (S.I N° 26628-2022) **ALEJANDRO GOZME PALOMINO y VIAME HUILLCAHUARI JANAMPA**, (en adelante “los administrados”) peticiona la venta directa de “el predio”, manifestando que tiene posesión, señalando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** declaración jurada (fojas 3); **2)** estado de cuenta resumido (fojas 4); **3)** declaración jurada de impuesto predial (HR - PU) (fojas 6); **4)** copia de documento nacional de identidad de los administrados (fojas 7 y 8); **5)** resolución de sub gerencia de participación vecinal N° 0147-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT de 28 de setiembre de 2021 (fojas 9); **6)** copia de la partida registral N° 11974303 del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 12); **7)** copia de la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios (fojas 13); **8)** carta de Luz del Sur (fojas 17); **9)** certificado de jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 17 de agosto de 2021 (fojas 20); **10)** carta N° 1292-2022-SGPUCOPHU-

GDU/MVMT de 15 de agosto de 2022 (fojas 21); **11**) plano (fojas 22); **12**) memoria descriptiva y planos (fojas 23 al 27).

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 “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 0053-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i. Se encuentra en un área de mayor extensión inscrita 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, con CUS N° 41089.
- ii. Se encuentra afectado por procesos judiciales N.° 063-2014 (EXP. 0041-2014) y con proceso N.° 067-2007 (Exp. 11817-2007) en estado no concluidos.
- iii. De la documentación presentada como sustento del cumplimiento de la causal de venta 3) presenta el PU y HR, las cuales se observan que corresponden con el predio, sin embargo, es documento de fecha posterior al 25.11.2010, así mismo no es documentación suficiente para sustentar la posesión.
- iv. “El predio”, es de forma regular, con topografía variada, sobre ladera de cerro, de suelo rocoso, sin delimitación física y ocupación con ocupación incipiente de aprox. 25 m².

10. Que, no obstante lo descrito en el numeral iii) del considerando anterior “los administrados” han presentado el escrito del 09 de marzo de 2023 (S.I. N° 05902-2023), adjuntando los siguientes documentos: **1**) constancia de posesión N° 3481-2010-SGCHCU-GDU/MVMT de 23 de agosto de 2010 (fojas 36); **2**) declaraciones juradas del impuesto predial 2019 (fojas 37); **3**) partida registral N° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 39); **4**) contrato privado de transferencia de posesión de inmueble del 22 de enero de 2013 (fojas 49); advirtiéndose que únicamente la constancia de posesión ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, en atención al acápite ii) del Informe Preliminar N° 053-2023/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección mediante Memorandum N° 00657-2023/SBN-DGPE-SDDI de 23 de febrero de 2023, esta Subdirección solicita información a la Procuraduría Pública sobre los procesos judiciales que se encuentran en los Legajos N° 063-2014 y 067-2017, con la finalidad que nos adjunte información sobre su estado y si existen otros procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio”; siendo que mediante Memorandum N° 00379-2023/SBN-PP de 27 de febrero del 2023; la Procuraduría Pública nos informa que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, así mismo se ha determinado que recae en su totalidad sobre el proceso judicial que obra en el Legajo N° 063-2014, perteneciente al Expediente Judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en estado no concluido seguidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo. Por lo que, en virtud a la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, visualizando que a la fecha se encuentra en trámite.

12. Que, en ese contexto, es pertinente mencionar que el Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política señala 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”.*

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, según el numeral 5.12) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” señala que: *“a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos: (...) En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017- 93-JUS.”*

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, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro, en relación al ámbito de la “Comunidad Campesina de Llanavilla”, 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 primer y décimo segundo considerando de la presente resolución.

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 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 489-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 525-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **ALEJANDRO GOZME PALOMINO y VIAME HUILLCAHUARI JANAMPA**; 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.

TERCERO.- 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° 18.1.1.21

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI