

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0673-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 451-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por por **GREGORIO BENIGNO GASPAS ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 0,4068 ha (4 067,76 m²) ubicado en el lote 4 manzana T2 del Pueblo Joven Virgen de Lourdes – Cerro Zorritos, 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 (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 51° y 52° 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 20 de abril del 2023 (S.I N° 09667-2023) **GREGORIO BENIGNO GASPAS ROJAS** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” sin precisar expresamente la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, tan sólo señala que viene ejerciendo la posesión desde el 2009 (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia simple de D.N.I. del administrado (fojas 2); **b)** Constancia de Posesión N° 5033-2010-SGCHCU-GDU/MVMT de fecha 14.11.2010 (fojas 3); **c)** Contrato Privado de Cesión de Derechos y Acciones de Posesión de un lote de terreno de fecha 03.08.2009 (fojas 4); **d)** Fotografías (fojas 8); **e)** Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N° 1508378 e Informe Técnico N° 008119-2023 – Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 08.03.2023 (fojas 10); **f)** Memoria descriptiva de fecha 18.04.2023, Plano Perimétrico PP-01 de fecha 13.01.2023, con coordenadas UTM en DATUM WGS84 – Zona 18S, de fecha abril 2023; y, Plano Ubicación y Localización UL-01 de fecha abril 2023, documentación técnica suscrita por el ingeniero Víctor Sánchez Llatas, con Registro C.I.P. N° 37014 (HABILITADO) (fojas 16).

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° 00659-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio del 2023 (fojas 24), 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 – Zona Registral N° IX - Sede Lima y con CUS N° 41089.
- ii) Revisado el aplicativo SINABIP y la base procesos judiciales, se verifica que sobre “el predio” recae sobre un ámbito de mayor extensión con el proceso judicial con legajo N° 063-2014 (Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI10) en estado no concluido del proceso judicial civil de Mejor Derecho de Propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo.
- iii) Según el SINABIP, se advierte adicionalmente dos (02) procesos judiciales no concluidos vinculados al CUS 41089, contenidos en los siguientes legajos: N° 060-2018 (Usurpación) y N° 438-2018 (Usurpación Agravada), ambos no cuentan con poligonal gráfica por lo que no se puede precisar si afectan a “el predio”.
- iv) Se superpone parcialmente en un área de 102,20 m² (2,95%) con el ámbito de la concesión minera denominada ATOCONGO TRES (Código 11013670X01), cuyo titular es UNACEM PERU.
- v) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth del periodo 2003-2022, se observa que “el predio” se encuentra ubicado en el Cerro Zorritos, en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, es topografía variable y pendiente inclinada. Se encuentra ocupado parcialmente por un campo deportivo cercado, con acceso restringido, en un 20% de su área total,

cuyo inicio de ocupación correspondería a fines del año 2018; se visualizan edificaciones por el lado Sur que ocupan hasta el 10% de su área total, cuyos inicios de ocupación corresponderían a abril del 2012; y por el lado Norte se advierten trazos de nuevas ocupaciones.

- vi) Se encuentra totalmente sobre zonificación asignada como Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), según el Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo – Ordenanza N° 620-MML de febrero 2023, aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML del 11.10.07 publicada el 18.10.07.

10. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorando N° 02290-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio del 2023, 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.

11. Que, en atención a la información solicita a la Procuraduría Pública, mediante Memorando N° 01298-2023/SBN-PP del 14 de junio del 2023, indicó que respecto a “el predio”, la Comunidad Campesina de Llanavilla ha interpuesto un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad contra la SBN, con número de legajo N° 063-2014 (Expediente N° 00041- 2014-0-3001-JR-CI-01). Asimismo, indica que el proceso se encuentra en etapa probatoria, en el cual se ha concedido apelación contra el auto de saneamiento procesal.

12. 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° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 (Seguido en el Juzgado Especializado Civil VMT), a través de la cual Comunidad Campesina de Llanavilla demanda a esta Superintendencia, un proceso de Mejor Derecho de Propiedad, respecto del terreno eriazado de 4,892,201.33 m², inscrito en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, la cual fue inscrita a favor del Estado en merito a de las Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR y 013-2007/SBN-GO, señalando que le corresponde el derecho de propiedad al tratarse de una comunidad campesina, sobre el cual se advirtió superposición gracia de “el predio”; lo cual resulta necesario para resolver el presente procedimiento.

13. Que, asimismo respecto al proceso judicial de mejor derecho de propiedad, resulta necesario precisar que la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N° 02173-2022/SBN-PP del 01 de diciembre del 2022 (Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI¹), el mismo que indica, 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”.

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*

¹ Referido al Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI, en el cual se tramita la solicitud de venta directa realizada por Rigoberto Mendoza Orellana respecto de un predio de 950,00 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en el cual se advierte superposición con el proceso judicial con Legajo N° 063-2014 sobre mejor derecho de propiedad.

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, por otro lado, el ítem 3, del literal a) del artículo 5.12 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, señala que: “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 mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS”.

17. 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.

18. 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 a “el predio” ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, y 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 cuarto, quinto y sexto considerando.

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.

20. Que, por otro lado es preciso señalar que mediante escrito presentado el 13 de junio del 2023 (S.I n.° 15187-2023), Benjamín Gaspar Rojas, formula oposición a la solicitud de venta directa solicitada por “el Administrado”, a efectos que no se atienda e inicie procedimientos administrativos requeridos por éste, en ese sentido, al haberse determinado la suspensión del requerimiento, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por cada uno de los argumentos planteados en su oposición, en virtud a lo señalado en el numeral 6.15 de “la Directiva N° DIR-00002-2022”².

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° 00678 -2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0764-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2023.

² 6.15 Oposición

6.15.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, pueden formular su oposición debidamente sustentada ante la entidad que tramita el procedimiento, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación en el diario que corresponda.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - **SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **GREGORIO BENIGNO GASPAS ROJAS**; 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 noveno 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

Profesional de la SDDI