

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0945-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 412-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EMERITA MARGOTH NEIRA HUAMANI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500,01 m² ubicado 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de abril del 2023 (S.I N° 08791-2023) **EMERITA MARGOTH NEIRA HUAMANI** (en adelante “la Administrada”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento” (fojas 1 al 2). Para tal efecto, adjunta, los documentos siguientes: **a)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales y contratar con el Estado (foja 2); **b)** copia del documento nacional de identidad de “la Administrada” (fojas 3); **c)** copia de la Constancia de Posesión N° 3657-2010-SGCHCU-GDU/MVMT (fojas 3-reverso); **d)** copia de la Constancia de Posesión Especial N° 416-2018-SGPUCOPHU-GDU/MVMT (fojas 4); **e)** copia de carta dirigida a “la Administrada” de fecha 08 de octubre de 2010 (fojas 4-reverso); **f)** Constancia de Posesión de Lote de fecha 11 de enero de 2010 (fojas 5); **g)** copia de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR – PU) del año 2018 (fojas 5-reverso al 6); **h)** copia recibo único de caja N° 02045 y 026043 emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 6-reverso al 7); **i)** copia de la memoria descriptiva, suscrito por Edinson Aliaga Chávez, fecha marzo 2023 (fojas 8); **j)** copia de plano de ubicación – localización, suscrito por Edinson Aliaga Chávez, fecha marzo 2023 (fojas 9); **k)** copia del certificado literal de la partida registral N° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 10 al 15); **l)** copia de

la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal, Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0147-2021-SGVECDYJ-GDS/MVMT de fecha 28 de setiembre del 2021 (fojas 15-reverso al 16); **m)** copia simple de la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 17 al 18); **n)** copia de Oficio (Expediente N° 28057 emitido por Luz del Sur de fecha 02 de marzo de 2015 (fojas 19 al 20); **ñ)** copia de Carta N! 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/VMT de fecha 15 de agosto de 2022 (fojas 21); **o)** copia del plano de Lotización, fecha noviembre 2000 (fojas 21 - reverso).

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° 00563-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo del 2023 (fojas 22 al 27), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i) Se advierte deficiencias técnicas en las coordenadas del plano perimétrico presentado por “la Administrada”, toda vez que del resultado de la superposición con las imágenes satelitales, se observa desplazamiento respecto a la ubicación del lote, visto en el plano de ubicación y corroborado en el plano de lotización PTL-01, visado por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo correspondiente a la Mz M Lote 6 de la Asociación denominada “Junta de Posesionarios del Parque Industrial de Quebrada Retamal - Anexo 2 - Manchay”.
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el SINABIP con CUS N° 41089.
- iii) Se encuentra superpuesto con quebradas secas o intermitentes, por lo que se realizó la consulta en el geoportal Observatorio del Agua – Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos (SNIRH) de la Autoridad Nacional del Agua (ANA), sin embargo, no se

encontró información sobre fajas marginales, según la capa temática de carta nacional del geoportal de GEOCATMIN.

- iv) Se encuentra inmerso en ámbito del proceso judicial identificado con Legajo N° 063-2014, Expediente Judicial 041-2014, correspondiente un proceso de mejor derecho de propiedad iniciado por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra esta Superintendencia, en estado no concluido, según el aplicativo SINABIP y la base de procesos judiciales que obra en esta Superintendencia.
- v) Respecto a la presentación del documento que acredita la causal invocada, se advierte que “la Administrada” ha presentado la Constancia de posesión N° 3657-2010-SGCHCU-GDU/MVMT de fecha 23.08.2010, otorgado por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a su favor, de un área de 500,00 m, ubicado en la Mz. M lote 06 de la Junta de poseionarios del Parque Industrial Quebrada de Retamal Anexo 2 Manchay, información concordante con lo solicitado y con el plano de lotización visado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo.
- vi) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo 2002 al 2022, verificando que “el predio”, se ubica en zona de quebrada con topografía de pendiente moderada, arenoso, apreciándose que estuvo desocupado totalmente sin delimitación alguna que restrinja su acceso, tal como se demuestra las imágenes del 2002 al 2008. En la imagen del 2011 se visualiza un módulo precario tipo vivienda de área de 9,68 m² (1,94%) con delimitación parcial de material rocoso tipo pirca, cuya situación se mantiene hasta el 2017, donde se aprecia el inicio de la construcción de una vivienda. En las imágenes del 2022 se aprecia una construcción de material noble abarcando un área de 83,66 m² (16,73%).
- vii) De la lectura de la Ficha Técnica N° 1055-2015/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada el 1 de setiembre 2015 respecto del CUS 41089 (partida registral 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, en atención a lo advertido en el numeral iv) del párrafo anterior y a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorando N° 02590-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 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. En atención a ello, la Procuraduría Pública, mediante Memorando N° 01462-2023/SBN-PP 04 de julio del 2023, indicó que se encuentra en etapa probatoria, pendiente de que se resuelve pedidos de intervención litisconsorcial.

11. Que, en relación al proceso judicial de mejor derecho de propiedad, es pertinente mencionar 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), ha indicado, 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 eriazo 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*”.

12. Que, es pertinente mencionar que el 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

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.

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. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso.

14. 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”.

15. 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.

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 a “el predio”, sobre el cual se advirtió superposición gráfica; 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 segundo, décimo tercero y décimo cuarto 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.

18. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado de resolverse favorablemente el proceso judicial a favor del Estado y de mantener “el Administrado” el interés en adquirir por venta directa de “el predio”, deberá presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua, a fin de descartar posible superposición con bienes de dominio público hidráulico en relación a lo indicado en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 100° de “el Reglamento”; siendo además que, en el caso que recaer sobre bienes de dominio público hidráulico deberá reformular el área solicitada, excluyendo dichas áreas.

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 Técnico Legal N° 1047-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 00856-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **EMERITA MARGOTH NEIRA HUAMANI**; 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