

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1176-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1214-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**, debidamente representada por su presidenta Rose Mary Parra Rivera de González, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de dos áreas de 1 299,00 m² y 850,50m², ubicadas en el Pueblo Joven Cruz de Motupe Manzana H1, Lote 2 y 3 del grupo 1 – Primera Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; 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 (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 Oficio N° 002424-2023-PCSJLE-PJ presentado el 18 de octubre del 2023 (S.I. 28572-2023), la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**, debidamente representada por su presidente Rose Mary Parra Rivera de Gonzalez (en adelante “la administrada”), peticiona la transferencia predial interestatal de “el predio 1” y “el predio 2”, para el desarrollo del proyecto denominado “Funcionamiento de Órganos Jurisdiccionales Penales, Archivo Penal y Oficinas Administrativas para el Desarrollo de los proyectos para los OJJs Penales de la Corte Superior de Justicia de Lima Este” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** fotografías (fojas 7); y, **b)** plan conceptual o idea del proyecto denominado “Funcionamiento de Órganos Jurisdiccionales Penales, Archivo Penal y Oficinas Administrativas para el Desarrollo de

los proyectos para los OOJJ Penales de la Corte Superior de Justicia de Lima Este” (fojas 12).

4. 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.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, por otro lado, de acuerdo a lo establecido en la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 de “el Reglamento”, en cuanto le sean aplicables.

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”)

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. 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 transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación

técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1304-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre del 2023 (fojas 17), en el cual se determinó respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, entre otros, lo siguiente:

- i. “El predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02173376 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 29936; constituye un área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, condición que aún se encuentra vigente; y reasignado a favor de “la administrada” para que sea destinado al mejoramiento de los servicios de la administración de justicia de los Organos Jurisdiccionales Especializados en Familia, Civil y Laboral”, acto que se encuentra vigente.
- ii. El predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02173375 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 33088.
- iii. En el asiento N° 0005, se observa la inscripción de la extinción de la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Cruz de Motupe – Etapa Primera – Grupo I, mediante Resolución N° 104-2010/SBN-GO-JAR del 30 de abril del 2010 por incumpliendo de la finalidad.
- iv. En el Asiento N° 0006, se observa la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización en donde se especifica que el uso de “el predio 2” es “Otros Usos”, asimismo se inscribe la Resolución N° 021-2011/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2011, que aprueba la desafectación de la condición de dominio público, incorporándose como bien de dominio privado del Estado.
- v. “El predio 2” se superpone con ámbito de proceso judicial con legajo 360-2017 de materia mejor derecho de propiedad en donde el demandante es la Comunidad Campesina de Jicamarca y demandado es esta Superintendencia.
- vi. Respecto a la situación física, se advierte lo siguiente:
 - “El predio 1” se trata de un terreno en zona urbana de topografía plana, suelo de textura arenosa y ubicado entre la Avenida Central y la calle Santa María. Asimismo, de las imágenes del Strew View se observa que el predio se encuentra cercado por material noble en su totalidad. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.
 - “El predio 2” se trata de un terreno en zona urbana de topografía plana, suelo de textura arenosa y ubicado frente a la Avenida Central. Asimismo, se encuentra ocupado parcialmente por 5 juegos provisionales para niños. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales. Asimismo, se identificó Ficha Técnica n° 0286-2010/SBN-GO-JAR de fecha de inspección 20.04.2009, en la que se describe que se trata de un terreno urbano con una zona delimitada por barandas de madera que es usada como vía de acceso por el predio colindante, la cual divide al resto del terreno libre en dos sectores.
- vii. “El predio 2” se superpone totalmente con la Zonificación “OU” – Otros Usos.

12. Que, en ese sentido, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha quedado determinado que si bien “el predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Otros Usos), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de “la administrada”), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su

¹ Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² ^{a)} Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros,

disposición a favor de “la Municipalidad”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de transferencia predial.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, debe tener en cuenta que, sobre la afectación en uso, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 095-2015-/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, precisa que esta “(...) es un derecho real que permite a la entidad afectarías desarrollar las actividades para las cuales ha sido otorgado el predio, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad (...) e incluso da la posibilidad de desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble, con la única restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado”. Igualmente, en el informe N° 00124-2021/SBN-DNR del 30 de junio de 2021, señala que “(...) para la ejecución de proyectos de inversión no es necesario que las entidades requieran la transferencia de propiedad del predio; es más, tratándose de predios de dominio público, no es posible la transferencia de dominio, bastando la afectación en uso (...), la cual constituye una figura legal (...) que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”

14. Que, respecto por otro lado, de acuerdo a lo determinado en el ítem v) del décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Memorando N° 4428-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2023, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 360-2017 (Expediente 14133-2017-0-1801-JR-CI-36) sobre materia mejor derecho de propiedad interpuesto por la Comunidad Campesina respecto de un el terreno rustico ubicado entre los distritos de San Antonio, Santa Eulalia, San Juan de Lurigancho, Independencia Comas y Carabayllo entre las provincias de Lima, Huarochirí y Canta que cuenta con un área total de 100,041.81 has.

15. Que, en atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 2541-2023/SBN-PP del 17 de noviembre del 2023, señalando, entre otros, que: “(...) se encuentra en la etapa postulatoria pendiente de saneamiento procesal, en tanto aún existen solicitudes de intervención al proceso pendientes de proveer. Asimismo, de revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido encontrándose en estado: trámite (pendiente).”

16. Que, en dicho contexto 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°).

17. Que, 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”.

18. Que, en tal sentido, 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 prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

19. 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 2”; razón por la cual no corresponde evaluar acto de administración alguno en el 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.

20. Que, en tal sentido; corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial promovida por “la administrada” al haberse determinado que: **a)** “el predio 1” constituye un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano, sobre el cual recae un acto de administración vigente a favor de “la administrada”; y, **b)** “el predio 2” recae sobre un proceso judicial de mejor derecho de propiedad en el cual se va a discutir judicialmente el derecho de propiedad de los justiciables.

21. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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° 1010-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1279-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**, debidamente representada por su presidente Rose Mary Parra Rivera de González, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI