

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0124-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 07 de agosto de 2017

Visto, el Expediente N° 049-2015/SBN-SDDI que contiene la Resolución N° 379-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de junio de 2017 en adelante "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) que resolvió suspender la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por la Asociación de Moradores La Gramita representada por su presidenta Giuliana Yoc Lind Sam Soto, en adelante "el administrado", respecto del predio de 123 653,64 m², ubicado en la Caleta La Gramita, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral N° 11000347 del Registro de Predios Casma, con CUS N° 2419, en adelante "el predio".



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley N° 29151, al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158; 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 (SNBE) es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es un órgano de línea de ámbito nacional encargado de planificar, dirigir, coordinar y controlar la adecuada administración de los bienes estatales a cargo de la SBN; el desarrollo del portafolio inmobiliario y la supervisión de los actos administrativos que sobre muebles e inmuebles estatales efectúen las Entidades pertenecientes al SNBE, fomentando la inversión, rentabilidad y uso eficiente de los mismos. Para el cumplimiento de sus funciones cuenta con las Subdirecciones de Administración del Patrimonio Estatal, Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, de conformidad a lo establecido en los artículos 40° y 42° del Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN.

3. Que, mediante Memorando N° 2380-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2016, la SDDI elevó en consulta "la Resolución" a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), en virtud de lo establecido en el numeral 64.2 del artículo 64° de la LPAG.



De la cuestión contenciosa en procedimiento administrativo

4. Que, el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dispone que “cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un procedimiento 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 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”.

5. Que, Asimismo, el artículo 64 de la LPAG establece lo siguiente:

“64.1. 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.

64.2. 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.

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso”.

De los actuados administrativos

6. Mediante Informe Brigada N° 194-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2015, la SDDI efectuó el diagnóstico técnico de “el predio”, determinándose, entre otros, lo siguiente:

- i) se superpone totalmente con el área de mayor extensión inscrita, a favor de sociedad conyugal conformada por Justo Arias Arias y Máxima Malásquez Campos, en la Partida Registral N° 11000347 del Registro de Predios de Casma (fojas 100); ii) el 45.45 % (56 194.95 m²) se encontraría inmerso dentro de zona de dominio restringido; y,
- iii) se encontraría afectado por la Avenida 1.

7. Que, con Oficio N° 296-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2016, la SDDI requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacosta (en adelante la “DICAPI”) información respecto de la aprobación de la Línea de Alta Marea (en adelante la “LAM”) correspondiente a “el predio”, a fin de determinar la ubicación exacta de “el predio” respecto de la zona de playa y dominio restringido que pudiera comprender.

8. Que, mediante Oficio N° 298-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015, la SDDI solicitó a la Municipalidad Provincial de Casma proporcionar información respecto a la sección vial normativa de la vía denominada “Avenida 1”, que afectaría a “el predio”.

9. Que, con escrito presentado el 29 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30569-2015) “la Asociación” señala que ha tramitado la aprobación de la Línea de Alta Marea de “el predio”; asimismo, indica que no se encuentra afectado por el Camino Vecinal AN-668. Para tal efecto, adjunta la Resolución Directoral N° 859-2015-MGP/DGCG del 12 de noviembre de 2015 mediante el cual se aprueba la “LAM” de “el predio” y el certificado emitido por el Instituto vial Provincial Municipal de la Provincia de Casma.

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 167-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 la SDDI complementó el informe indicado en numeral 3.5 concluyendo lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 0124-2017/SBN-DGPE

i) "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma y según el certificado de búsqueda catastral del 28 de mayo de 2012 adjuntado por "la Asociación" además se encontraría inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma y, la Resolución Directoral N° 0859-2015.MPG/DGCG del 12 de noviembre de 2015, adjuntado por "la Asociación" no comprende la "LAM" de la totalidad de "el predio".



11. Que, a fin de descartar una posible duplicidad registral entre la Partida Registral N° 11000347 y la Partida Registral N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, mediante Oficio N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 la SDDI solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos emitir el Certificado de Búsqueda Catastral correspondiente a "el predio", el cual fue emitido con Oficio N° 256-2016-SUNARP-Z.R.VII/ORC-MP del 7 de junio de 2016 según el cual "el predio" se superpone totalmente con las áreas inscritas en las partidas registrales N° 11000347 y N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma.



12. Que, asimismo, a través del Oficio N° 619-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 aclarado mediante Oficio N° 1476-2016/SBN-DGPE del 13 de junio de 2016 la SDDI requirió a "la DICAPI" información respecto de la definición de la Línea de Alta Marea, para lo cual remitió la Resolución N° 859-2016-MGP/DGCG y la documentación técnica correspondiente a "el predio".


13. Que, mediante Oficio N° G-100-0684 del 13 de septiembre de 2016 (S.I. N° 25709-2016) y Oficio N° G.1000-0769 del 06 de octubre de 2015 (S.I. N° 27909-2016) la "DICAPI" remitió a esta Superintendencia copia certificada de la Resolución Directoral N° 0859-2015 MGP/DGCG del 12 de noviembre del 2015 y copia certificada del Plano L-01 de abril de 2015, con los cuales se aprueba una Línea de Alta Marea.

14. Que, con la información remitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y la "DICAPI", se realizó una nueva evaluación técnica, determinándose mediante Informe de Brigada N° 1496-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016, concluyéndose entre otros, lo siguiente:


"i) se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma y el área de titularidad de la sociedad conyugal conformada por Justo Arias Arias y Máxima Malásquez Campos en la partida registral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, advirtiendo entre ambos duplicidad registral; ii) 7.67% se encuentra bajo la administración de la "DICAPI", en la medida que se encuentra parte debajo de la línea de más alta marea y parte en zona de playa; respecto de la cual esta SBN no realiza actos de disposición; iii) 33.82% de "el predio" se encuentra en zona de dominio restringido; iv) 9.22% de "el predio" se habría perdido la continuidad por la existencia de elevación rocosa, lo que deberá ser corroborado en campo; v) 49.29% de "el predio" se encontraría fuera de la ley de playas, lo que deberá ser corroborado en campo; y, vi) se observa la existencia de procesos judiciales."

15. Que, mediante Memorando N° 3456-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016, precisado con Memorando N° 3682-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016 la SDDI solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre la existencia o no de procesos judiciales que podrían recaer sobre “el predio”. Al respecto, a través del Memorando N° 1418-2016/SBN-PP del 2 de noviembre de 2016 la Procuraduría Pública remitió la información requerida, indicando que sobre “el predio” recae – entre otros – el proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad, interpuesto por Justo Arias y otro contra la SBN, ante el Juzgado Mixto de Casma, con Expediente N° 176-2009, el cual no está concluido, lo que ha sido corroborado con la búsqueda en el aplicativo de consulta de expediente judiciales del Poder Judicial.

16. Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente, con Informe de Brigada N° 1978-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 la SDDI procedió a revisar la documentación técnica remitida por la Procuraduría Pública, determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

- 
- i) Aproximadamente el 98.07% (121 267,47 m²), se encuentra inmerso dentro del ámbito respecto del cual recae el proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad precitado. Respecto de dicha área, el 92,33% aproximadamente, se ubica en zona de dominio restringido y fuera del ámbito de la Ley de Playa cuya competencia para realizar actos de disposición corresponde a Superintendencia; mientras que, el 5,74% aproximadamente, se ubica en área debajo de la línea de más alta marea y en zona de Playa (dentro de los 50 m), cuya administración corresponde a la “DICAPI”.
 - ii) Aproximadamente El área restante de 1.93% (2 386,17 m²), no se encuentra en ámbito del proceso judicial referido, sin embargo se encuentra en ámbito del área debajo de la línea de más alta marea y en zona de Playa (dentro de los 50 m), cuya administración corresponde a la “DICAPI”.

17. Que, en atención a lo expuesto, en relación al 92,33 % de “el predio” referido en el párrafo anterior, 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° 176-2009, a través de la cual se discute la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, resulta necesario para resolver el presente procedimiento.



18. Que, de lo expuesto en los numerales anteriores se colige que existe una cuestión litigiosa, la cual involucra a la sociedad conyugal conformada por Justo Arias Arias y Máxima Malásquez Campos y esta Superintendencia, y tiene por finalidad pronunciarse respecto del mejor derecho de propiedad de “el predio”; por tanto, **resulta relevante que se resuelva previamente la controversia judicial a fin que la SDDI continúe con el procedimiento de venta directa.**

19. En ese sentido y en atención a lo dispuesto por el segundo numeral del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, los artículos 4° y 13° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial y al artículo 64° de la LPAG, corresponde conforme a lo dispuesto por la SDDI a través de “la Resolución”, confirmar la suspensión del procedimiento de venta directa de “el predio” solicitado por “el administrado”.

De conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política del Perú, el Decreto Legislativo N° 017-93-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0124-2017/SBN-DGPE



SE RESUELVE:

Artículo Único.- Confirmar la Resolución N° 379-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de junio de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, de acuerdo a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES