



RESOLUCIÓN N° 175-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 13 de noviembre de 2017

Visto, el Expediente N° 264-2017/SBNSDDI que contiene la Resolución N° 403-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 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 don **LEODÁN CRISTOBAL AYALA**, en adelante "el administrado", respecto del área de 685, 37 m², ubicada en la Villa del Periodista Mz. E, Lote 16 Sector Santa Clara a la altura del Km 13.8 de la Carretera Central, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, 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° 2453-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2017, 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 EL 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General 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. Que, mediante Informe de Brigada N° 717-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de junio de 2017 (folios 34 y siguientes), la SDDI determinó lo siguiente:

“(…)

IV) CONCLUSIÓN:

4.1. “El predio” solicitado en compra-venta directa por la causal establecido en el literal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151 de 685, 37 m² ubicado en el Lote 16 de la Mz. E en la Villa del Periodista, Sector Santa Clara, a la Altura del Km 13.8 de la Carretera Central, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, se encuentra inmerso en una mayor extensión de 150 000, 00m² de propiedad del Estado, inscrita en la Partida N° 45173461 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 26686.

4.2. “El predio” se superpone parcialmente con la Comunidad Campesina de Conallac - Sector “A” inscrita en la Ficha N° 259646 con continuación en la Partida N° 11056781 del Registro de Predios de Lima.

4.3. “El Predio” se encuentra comprendido en el proceso judicial interpuesto por la SBN contra la Comunidad Campesina de Conallac por el mejor derecho de propiedad de una extensión de 108 119, 79 m² inscrita a favor de dicha comunidad campesina en la Ficha N° 259646 con continuación en la Partida N° 11056781 del Registro de Predios de Lima, al existir duplicidad registral con el predio del Estado antes mencionado.

4.4. “El predio” no se superpone con vías, áreas reservadas, áreas naturales, concesiones mineras, zonas arqueológicas ni predios en evaluación. Asimismo no se superpone con predios incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN o predios en Recuperación.

4.5. Los documentos presentados como sustento de la causal de venta directa invocada, están referidos sólo a la extensión de 240,70 m² que representa el 35,12% de “el predio” solicitado, sin embargo, con dichos documentos no es factible establecer el grado de consolidación de la posesión en la totalidad del mismo desde antes del 25 de noviembre de 2010.

4.6. De acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Ate Vitarte aprobado con Ordenanza N° 1099-MML de fecha 12.12.2007; “el predio” presenta 240,40 m² (35, 12%) en zona RDM-Residencial de densidad media y el remanente de 444, 67m² (64,88%) en zona PTP-Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, que de acuerdo a lo solicitado es compatible con el uso actual de vivienda en la zona residencial de densidad media y de arborización en la zona de Protección y Tratamiento Paisajista”.



7. Que, asimismo, y estando a dichas conclusiones, de folios 48 esta Dirección verifica que realizada la búsqueda Partida Registral N° 4517341 del Registro de Predios de Lima en el aplicativo de Procesos Judiciales se encuentra en curso el proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad seguido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales contra la Comunidad Campesina de



RESOLUCIÓN N° 175-2017/SBN-DGPE

Collanac respecto del área de 108, 119.79 m² sobre el cual se **superpone el "predio"**, por ante el Juzgado Mixto Transitorio de Lurin de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur signado con el número de Expediente N° 00243-2006-0-3003-JM-CI-01, el cual a la fecha no cuenta con pronunciamiento firme, pues el proceso se encuentra en grado de apelación conforme al reporte de Búsqueda/Consulta de Expedientes Judiciales de la Página Web del Poder Judicial, obrante a folios 49.



8. Que, en atención a lo señalado y del estudio de la documentación obrante en autos, esta Dirección determina que el pronunciamiento que emitirá el Poder Judicial en el proceso recaído en el Expediente N° 00243-2006-0-3003-JM-CI-01, sobre Mejor Derecho de Propiedad resulta necesario para la continuación y la emisión de un pronunciamiento acorde a Derecho en el procedimiento administrativo de Venta Directa solicitado por "la administrado", en tanto que la cuestión jurídica a dilucidarse en sede jurisdiccional versa sobre el derecho de propiedad de la Administración o al declaración de un derecho preferente sobre el otro respecto de un área de mayor extensión sobre el cual se superpone "el predio" objeto del procedimiento administrado petitionado ante esta Superintendencia, resulta necesario para su posible transferencia la evaluación se requiere que éste ostente la condición de libre disponibilidad, es decir que éste en efecto sea de titularidad del Estado administrado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para su posible adjudicación como prescribe la Directiva N° 006-2024-SBN- "Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad".



9. Que, en ese orden, existiendo una cuestión litigiosa cuya resolución incide directamente en la condición de libre disponibilidad "el predio" objeto de la solicitud de venta directa, y su titularidad para su disposición, en observancia del Principio de Legalidad¹, y si bien no se advierte la existencia de la Triple Identidad señalada en el numeral 73.2) del artículo 73° del T.U.O de la LPAG, en virtud del Principio de Razonabilidad², resulta relevante, factible y necesario que se resuelva previamente la controversia judicial a efectos de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario continúe con el procedimiento administrativo en cuestión, máxime si

¹ El principio de legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

En concordancia con el citado principio de legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, regulado en el numeral 2 del artículo 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a la licitud del objeto, en mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.

² Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

conforme se observa de folios 57, el Administrado no ha presentado recurso impugnatorio alguno, por lo que no existiría afectación, entendiéndose por el contrario la conformidad de los argumentos sostenidos en "la Resolución".

10. Que, en ese sentido y en atención a lo dispuesto por el numeral segundo del artículo 139° de la Constitución Política del Perú³, 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".



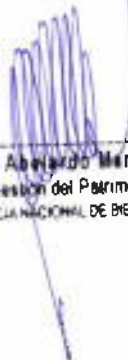
De conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política del Perú, el Decreto Legislativo N° 017-93-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA,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

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Confirmar la Resolución N° 403-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 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.-




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

³Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones (...)