

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0025-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 25 de abril de 2023

VISTO:

El expediente 1121-2022/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, contra la **Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 10 de enero de 2023, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento la **VENTA DIRECTA** de un de un área de 1 000,16 m², ubicado en la Manzana L Lote 9 Zona IV-Nueva Esperanza P.J. Virgen de Lourdes, 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 adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008- VIVIENDA y modificatorias

operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 00774-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2023, la “SDDI” remitió el escrito de apelación presentado por **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, (en adelante, “el Administrado”), y elevó en consulta el Expediente 1121-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 99 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Mediante el escrito de apelación presentado el 02 de marzo de 2023 (S.I. 05284-2023), “la Administrada” impugna la Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 64) del 10 de enero de 2023 (en adelante “Resolución impugnada”), “el Administrado” solicita se revoque la resolución antes mencionada, por el fundamento que a continuación se detallan:

5.1. Sostiene que, la Directiva DIR-00002-2022/SBN en su numeral 5.12 establece que no es impedimento la otorgar la compra venta directa la existencia de procesos judiciales sobre el predio, siempre y cuando esta situación deba ser puesta de conocimiento del eventual comprador tanto en el contrato como en la resolución que otorga el derecho, en virtud de ello señala que se hace responsable del riesgo por la pérdida o deterioro del bien; y,

5.2. “El Administrado” señala que se encuentra poseyendo “el predio” desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”.

6. Que, respecto a los puntos 4, 5.7 y 9.3 del escrito de apelación, describen los hechos que se encuentran debidamente documentados en autos y que -en rigor- no contradicen los argumentos que sustentan la “Resolución impugnada”, por lo que, no serán objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección;

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1. El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019

en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

- 6.2. Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

- 6.3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 6.4. Mediante escrito presentado el 07 de octubre de 2022 (S.I. 26633-2022), **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1), invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 6.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 6.6. La “Resolución impugnada” no fue notificada a “el Administrado”, ya que conforme se advierte de fojas 57 la empresa courier, devolvió la notificación señalando que faltan datos para poder ubicar la dirección señalada; sin perjuicio de ello, “el Administrado” el **02 de marzo de 2023**, presentó su recurso de apelación.
- 6.7. En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2⁵ del artículo 27 del “TUO de la LPAG” **se tiene por bien notificada a “la Administrada” el 02 de marzo de 2023**, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

8. Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

⁵ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas
“(…)”

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.”

9. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absueltos oportunamente por esta Dirección;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la eficacia de “la Resolución impugnada”.

Descripción de los hechos

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, la SDDI evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiendo el Informe Preliminar 01535-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre del 2022 complementado con el Informe Preliminar 01634-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022, en el que se concluye respecto de “el predio”, que, Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, asignado con el CUS 41089, así mismo se ha determinado que recae en su totalidad con el proceso judicial que obra en el Legajo 063-2014, perteneciente al Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en estado no concluido seguidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo. Por lo que, en virtud a la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, visualizando que a la fecha se encuentra en trámite. Con base en ello, la SDDI declaro la suspensión del procedimiento;

Sobre el procedimiento de venta directa.

11. Que, el procedimiento de 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 DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva DIR-00002-2022/SBN”);

12. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales⁶, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

Sobre los argumentos de “el Administrado”

13. Que, en atención al recurso de apelación presentado por “el Administrado”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el segundo considerando del presente informe.

⁶ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

14. Que, previamente a la evaluación del primer argumento, debe señalarse que entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139⁰⁷ de la Constitución Política del Perú dispone que en virtud del principio de la Independencia en el Ejercicio de la Función Jurisdiccional, por el cual, “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;

15. Que, en concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4⁰⁸ del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, “TUO de la LOPJ”), establece que ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso;

16. Que, el artículo 13⁰⁹ del “TUO de la LOPJ”, 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;

17. Que, el numeral 95.1 del artículo 95¹⁰ de “el Reglamento” dispone que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad;

18. Que, asimismo, el numeral 95.2 del artículo 92¹¹ de “el Reglamento” establece como excepción a lo dispuesto en el numeral 95.1, el cual alude, que en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista

⁷ **Constitución Política del Perú “Artículo 139^o.”** Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...). 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. 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”

⁸ **Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Artículo 4^o.**- Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso”

⁹ **“Artículo 13^o.**- 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”

¹⁰ **Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA**, publicado el 10 de abril de 2021 en el diario oficial “El Peruano”

“Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición 95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

¹¹ **95.2** En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG”

medida cautelar de no innovar; así cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75 del “TUO de la LPAG”;

19. Que, el artículo 75¹² del “TUO de la LPAG” dispone que la autoridad administrativa se inhibe del procedimiento administrativo cuando advierte que se tramita ante sede judicial una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado, que requieran ser esclarecidas en forma previa al pronunciamiento administrativo, por lo cual, solicita información al Poder Judicial y de verificar la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, se inhibirá del procedimiento mediante resolución, la cual será elevada en consulta al superior jerárquico cuando no medie apelación. De ser confirmada, se remitirán los actuados al Procurador Público para que se apersona al proceso, de convenir a los intereses del Estado;

20. Que, el subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12¹³ de “la Directiva DIR 00002-2022/SBN”, prescribe que se suspende el procedimiento de compraventa cuando surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, conforme al artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo 017-93-JUS (en adelante, “TUO de la LOPJ”);

21. Que, con base a lo desarrollado, “la DGPE” estima conveniente precisar, en forma previa a la evaluación de los argumentos sostenidos por “el Administrado” y la SDDI, el ámbito de aplicación del artículo 75 del “TUO de la LPAG” y el artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, por cuanto la primera norma invocada se refiere a la inhibición de la autoridad administrativa para conocer y pronunciarse sobre procedimiento administrativo; mientras que la segunda, alude a la suspensión del mismo procedimiento;

22. Que, de acuerdo a dichas normas, se advierte que ambas normas tienen efectos similares respecto a la inhibición y suspensión en forma respectiva; no obstante, las condiciones en que se producen los hechos, son distintas. Es así que el artículo 75 del “TUO de la LPAG”¹⁴ señala que para la inhibición se requieren los siguientes requisitos: 1) Una cuestión contenciosa suscitada entre dos particulares, cuya situación se revela dentro de un procedimiento administrativo; 2) la cuestión contenciosa recae en relaciones de derecho privado (la Administración pública no resuelve situaciones de derecho privado entre particulares que se disputan un derecho); 3) necesidad objetiva de obtener el pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la Administración (debe existir una relación de interdependencia de modo que lo resuelto en la vía judicial sea supuesto de hecho para la decisión administrativa); y 4) identidad entre sujetos, hechos y fundamentos entre la materia judicial y la administrativa (no basta que exista un proceso judicial abierto para que opere la cesión de competencia);

¹² **“Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional** 75.1 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. 75.2 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.
(Texto según el artículo 64 de la Ley N° 27444)”

¹³ **Directiva DIR 00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”**, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022, modificada con Resolución 059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022. “(...) 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 por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS”

¹⁴ Morón Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley 27444. Lima. Gaceta Jurídica S.A. 2017, Tomo I, pp. 506 a 512

23. Que, de los criterios señalados, resulta que en el presente procedimiento lo siguiente: 1) Se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial se comenzó el 28 de enero de 2014 conforme página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ; 2) la cuestión contenciosa recae sobre relaciones jurídicas respecto al derecho de propiedad sobre “el predio”, entre “la SBN” y terceros; 3) se requiere un pronunciamiento judicial que define cuál de las partes es el propietario antes de disponer de “el predio” (mejor derecho de propiedad); y 4) “el Administrado” no forma parte del proceso judicial;

24. Que, en ese sentido, no se cumplen los requisitos para aplicar el artículo 75 del “TUO de la LPAG” y disponer la inhibición, por lo cual, sólo debe aplicarse el artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, que permite suspender el procedimiento administrativo cuando existe cuestión contenciosa que requiera de un previo pronunciamiento judicial, en concordancia con lo dispuesto en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN”;

25. Que, definidas las normas aplicables al caso, antes de establecer si se debe o no suspender el procedimiento administrativo, se requiere verificar si concurren los requisitos para suspender el procedimiento de compraventa directa iniciado por “el Administrado”, en consideración lo siguiente: a) Si existe causa pendiente de resolver en el Poder Judicial que recaiga sobre “el predio”; y b) se requiera del pronunciamiento previo de la autoridad jurisdiccional para que la autoridad administrativa pueda resolver la solicitud presentada, lo cual se evalúa en los siguientes numerales;

Respecto al primer argumento

a) Respecto a la existencia de causa pendiente de resolver en el Poder Judicial que recae sobre “el predio”

26. Que, con Memorandum 00129-2023/SBN-PP del 20 de enero de 2023 (folio 65), la Procuraduría Pública de “la SBN” (en adelante, “la PP”) señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 se encuentra en etapa probatoria. Este proceso tiene como demandada a la “SBN” y tiene por objeto determinar el mejor derecho de propiedad entre la Comunidad Campesina de Llanavilla. Efectuada la búsqueda en el Aplicativo Procesos Judiciales y en la página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, se verificó que dicho proceso se encuentra pendiente de resolverse un pedido de intervención litisconsorcial del tercero Alberto Ramírez Quispe, según señala la Resolución 18 de fecha 15 de noviembre de 2021, emitida por el Primer Juzgado Mixto de Villa María del Triunfo;

27. Que, en ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, que está en trámite, el cual involucra a “la SBN” y terceros, cuyo objeto es dilucidar el derecho de propiedad, lo cual, en aplicación del inciso 2) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú y artículo 4° del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial, prohíbe que “la SBN” a través de “la SDDI” emita un acto de disposición respecto a “el predio”, por cuanto estaría pronunciándose sobre la titularidad del derecho discutido;

b) Si el procedimiento administrativo requiere del pronunciamiento previo de la autoridad jurisdiccional, para que la autoridad administrativa pueda resolver la solicitud presentada

28. Que, el artículo 13º del Decreto Supremo 017-93-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dispone que primero debe emitirse el pronunciamiento del órgano jurisdiccional y luego el acto administrativo. En el presente procedimiento administrativo de compraventa se advierte que “el Administrado” solicita la compraventa directa de “el predio” a la “SDDI”, por cuanto se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por “la SBN” en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX - Sede Lima y con CUS 41089. Es decir, “el Administrado” considera a “la SBN” como propietaria de “el predio” y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo

29. Que, está evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en donde se encuentra “la SBN” como demandada y se discute a quién de los intervinientes procesales pertenece el derecho de propiedad sobre “el predio”. Si bien es cierto, que los numerales 95.1 y 95.2 del artículo 95 de “el Reglamento”, así como los subnumerales i) y ii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN”, aluden a la posibilidad de continuar con el procedimiento administrativo a pesar de la existencia de cargas, ocupaciones y procesos judiciales, que aluden a la posesión; sin embargo, son supuestos diferentes al contemplado en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN” y artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que disponen la suspensión del procedimiento cuando se advierte que el procedimiento administrativo requiere del pronunciamiento de órgano jurisdiccional para resolver la solicitud de los administrados, como lo constituye el derecho de propiedad sobre “el predio”;

30. Que, “la SDDI” como unidad de organización encargada de emitir los actos de disposición sobre los predios que son propiedad del Estado, representado por “la SBN”; requiere que primero se reconozca el derecho de propiedad de “la SBN” sobre “el predio”, ante los terceros partícipes en el proceso judicial, a través de una sentencia que deberá emitir el órgano jurisdiccional, para luego, recién evaluar y expedir el acto de disposición sobre “el predio”;

31. Que, en consecuencia, se han verificado los dos (2) requisitos previstos por el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN” y el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo 017-93-JUS, para suspender el procedimiento administrativo de compraventa de “el predio”, como lo constituyen la existencia de un proceso judicial en trámite y exigencia del pronunciamiento previo y favorable del Poder Judicial para que “la SDDI” pueda tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre “el predio”; por lo cual, debe desestimarse el primer argumento de “el Administrado”;

Respecto al segundo argumento

32. Que, “el Administrado” señala que se encuentra poseyendo “el predio” desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la

Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”;

33. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 217.2¹⁵ del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, sólo constituyen materia de impugnación los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción contra otros actos de trámite deberá alegarse por los administrados al momento de impugnar el acto definitivo;

34. Que, revisada “la Resolución impugnada”, no se evidencia que “la SDDI” se haya pronunciado en dicho acto respecto a los medios probatorios presentados por “el Administrado” para demostrar la antigüedad de su posesión al 25 de noviembre de 2010;

35. Que, si bien es cierto, “la SDDI” ha realizado una evaluación preliminar respecto a la calificación formal de la solicitud mediante el Informe Preliminar 01535-2022/SBNDGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2022 (folio 28). Sin embargo, no fue materia de evaluación en “la Resolución impugnada”, por lo que debe considerarse que dicha revisión no resulta definitiva para denegar la pretensión de compraventa directa, debido a que está pendiente culminar tanto las etapas de evaluación formal como la sustantiva de la solicitud, lo cual se realizará con la emisión de un acto administrativo que se pronuncie sobre el aspecto de fondo de la solicitud. Es decir, que “la Resolución impugnada” carece de la naturaleza de un acto definitivo, ya que sólo lo suspendió y éste representa un acto de trámite que imposibilita la continuación del procedimiento en forma momentánea. En consecuencia, el acto dicho acto será emitido una vez que concluya el proceso judicial antes mencionado;

36. Que, por consecuencia, corresponde confirmar “la Resolución impugnada” que dispuso la suspensión del procedimiento administrativo; en observancia de lo dispuesto en el inciso 2) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú; el artículo 4° y 13° del Decreto Supremo 017-93-JUS, quedando a salvo el mérito de los medios probatorios adjuntos a la solicitud de “el Administrado”, cuya evaluación culminará una vez terminado del referido proceso judicial; resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados por “el Administrado” al no haber sido objeto de análisis de la “Resolución impugnada”;

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, contra la **Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 10 de enero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023, mediante la cual se dispuso suspender la tramitación del procedimiento de

¹⁵ **10 “Artículo 217. Facultad de contradicción (...) 217.2** Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo”

compraventa directa solicitado por el administrado **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**.

ARTÍCULO 3°. –**NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00168-2023/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación y consulta interpuesto por Jonny Walter Mendoza Barrientos contra la Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 05284-2023
b) Expediente 1121-2022/SBNSDDI

FECHA : 24 de abril de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, interpone recurso de apelación contra la **Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 10 de enero de 2023, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento la **VENTA DIRECTA** de un de un área de 1 000,16 m², ubicado en la Manzana L Lote 9 Zona IV-Nueva Esperanza P.J. Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. 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 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la SBN") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 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.
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.
- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42° del "el ROF de la SBN".

- 1.4. Que, a través del Memorándum 00774-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2023, la "SDDI" remitió el escrito de apelación presentado por **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, (en adelante, "el Administrado"), y elevó en consulta el Expediente 1121-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 99 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la calificación del escrito presentada por "El Administrada"

- 2.1. Mediante el escrito de apelación presentado el 02 de marzo de 2023 (S.I. 05284-2023), "la Administrada" impugna la Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 64) del 10 de enero de 2023 (en adelante "Resolución impugnada"), "el Administrado" solicita se revoque la resolución antes mencionada, por el fundamento que a continuación se detalla:

2.1.1 Sostiene que, la Directiva DIR-00002-2022/SBN en su numeral 5.12 establece que no es impedimento la otorgar la compra venta directa la existencia de procesos judiciales sobre el predio, siempre y cuando esta situación deba ser puesta de conocimiento del eventual comprador tanto en el contrato como en la resolución que otorga el derecho, en virtud de ello señala que se hace responsable del riesgo por la pérdida o deterioro del bien. y,

2.1.2 "El Administrado" señala que se encuentra poseyendo "el predio" desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de "el predio".

- 2.2. Respecto a los puntos 4, 5.7 y 9.3 del escrito de apelación, describen los hechos que se encuentran debidamente documentados en autos y que -en rigor- no contradicen los argumentos que sustentan la "Resolución impugnada", por lo que, no serán objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección.

- 2.3. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- Asimismo, el artículo 220¹ del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- Mediante escrito presentado el 07 de octubre de 2022 (S.I. 26633-2022), **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1), invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- La "Resolución impugnada" no fue notificada a "el Administrado", ya que conforme se advierte de fojas 57 la empresa courier, devolvió la notificación señalando que faltan datos para poder ubicar la dirección señalada; sin perjuicio de ello, "el Administrado" el **02 de marzo de 2023**, presentó su recurso de apelación.
- En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2² del artículo 27 del "TUO de la LPAG" **se tiene por bien notificada a "la Administrada" el 02 de marzo de 2023**, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".

2.4. Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por "el Administrado" cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso.

2.5. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la eficacia de "la Resolución impugnada".

Descripción de los hechos

2.6. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, la SDDI evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado" emitiendo el Informe Preliminar 01535-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre del 2022 complementado con el Informe Preliminar 01634-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022, en el que se concluye respecto de "el predio", que, Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, asignado con el CUS 41089, así mismo se ha determinado que recae en su totalidad con el proceso judicial que obra en el Legajo 063-2014, perteneciente al Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01,

² Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas
"(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad."

en estado no concluido seguidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo. Por lo que, en virtud a la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, visualizando que a la fecha se encuentra en trámite. Con base en ello, la SDDI declaro la suspensión del procedimiento.

Sobre el procedimiento de venta directa

- 2.7.** El procedimiento de 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 DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva DIR-00002-2022/SBN”).
- 2.8.** Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales³, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

De los argumentos de “el Administrado”

- 2.9.** Que, en atención al recurso de apelación presentado por “el Administrado”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el segundo considerando del presente informe.
- 2.10.** Que, previamente a la evaluación del primer argumento, debe señalarse que entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139°⁴ de la Constitución Política del Perú dispone que en virtud del principio de la Independencia en el Ejercicio de la Función Jurisdiccional, por el cual, “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.
- 2.11.** En concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4°⁵ del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, “TUO de la LOPJ”), establece que ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.
- 2.12.** El artículo 13°⁶ del “TUO de la LOPJ”, dispone que cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un procedimiento previo, sin el cual no puede

³ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

⁴ **Constitución Política del Perú “Artículo 139°**. Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...). 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. 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”

⁵ **Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Artículo 4°**.- Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso”

⁶ **“Artículo 13°**.- 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”

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.

- 2.13.** El numeral 95.1 del artículo 95^{o7} de “el Reglamento” dispone que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.
- 2.14.** Asimismo, el numeral 95.2 del artículo 92^{o8} de “el Reglamento” establece como excepción a lo dispuesto en el numeral 95.1, el cual alude, que en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75 del “TUO de la LPAG”.
- 2.15.** El artículo 75⁹ del “TUO de la LPAG” dispone que la autoridad administrativa se inhibe del procedimiento administrativo cuando advierte que se tramita ante sede judicial una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado, que requieran ser esclarecidas en forma previa al pronunciamiento administrativo, por lo cual, solicita información al Poder Judicial y de verificar la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, se inhibirá del procedimiento mediante resolución, la cual será elevada en consulta al superior jerárquico cuando no medie apelación. De ser confirmada, se remitirán los actuados al Procurador Público para que se apersona al proceso, de convenir a los intereses del Estado.
- 2.16.** El subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12¹⁰ de “la Directiva DIR 00002-2022/SBN”, prescribe que se suspende el procedimiento de compraventa cuando surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, conforme al artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo 017-93-JUS (en adelante, “TUO de la LOPJ”).
- 2.17.** Con base a lo desarrollado, “la DGPE” estima conveniente precisar, en forma previa a la evaluación de los argumentos sostenidos por “el Administrado” y la SDDI, el ámbito de aplicación del artículo 75 del “TUO de la LPAG” y el artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, por cuanto la primera norma invocada se refiere a la inhibición de la autoridad administrativa para conocer y pronunciarse sobre procedimiento administrativo; mientras que la segunda, alude a la suspensión del mismo procedimiento.

⁷ Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 10 de abril de 2021 en el diario oficial “El Peruano”

⁸ “Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición 95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

⁸ 95.2 En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG”

⁹ “Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional 75.1 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. 75.2 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.

(Texto según el artículo 64 de la Ley N° 27444)”

¹⁰ Directiva DIR 00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022, modificada con Resolución 059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022. “(...).

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 por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS”

- 2.18.** De acuerdo a dichas normas, se advierte que ambas normas tienen efectos similares respecto a la inhibición y suspensión en forma respectiva; no obstante, las condiciones en que se producen los hechos, son distintas. Es así que el artículo 75 del "TUO de la LPAG"¹¹ señala que para la inhibición se requieren los siguientes requisitos: 1) Una cuestión contenciosa suscitada entre dos particulares, cuya situación se revela dentro de un procedimiento administrativo; 2) la cuestión contenciosa recae en relaciones de derecho privado (la Administración pública no resuelve situaciones de derecho privado entre particulares que se disputan un derecho); 3) necesidad objetiva de obtener el pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la Administración (debe existir una relación de interdependencia de modo que lo resuelto en la vía judicial sea supuesto de hecho para la decisión administrativa); y 4) identidad entre sujetos, hechos y fundamentos entre la materia judicial y la administrativa (no basta que exista un proceso judicial abierto para que opere la cesión de competencia).
- 2.19.** De los criterios señalados, resulta que en el presente procedimiento lo siguiente: 1) Se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial se comenzó el 28 de enero de 2014 conforme página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ; 2) la cuestión contenciosa recae sobre relaciones jurídicas respecto al derecho de propiedad sobre "el predio", entre "la SBN" y terceros; 3) se requiere un pronunciamiento judicial que define cuál de las partes es el propietario antes de disponer de "el predio" (mejor derecho de propiedad); y 4) "el Administrado" no forma parte del proceso judicial.
- 2.20.** En ese sentido, no se cumplen los requisitos para aplicar el artículo 75 del "TUO de la LPAG" y disponer la inhibición, por lo cual, sólo debe aplicarse el artículo 13 del "TUO de la LOPJ", que permite suspender el procedimiento administrativo cuando existe cuestión contenciosa que requiera de un previo pronunciamiento judicial, en concordancia con lo dispuesto en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva DIR-00002-2022/SBN".
- 2.21.** Que, definidas las normas aplicables al caso, antes de establecer si se debe o no suspender el procedimiento administrativo, se requiere verificar si concurren los requisitos para suspender el procedimiento de compraventa directa iniciado por "el Administrado", en consideración lo siguiente: a) Si existe causa pendiente de resolver en el Poder Judicial que recaiga sobre "el predio"; y b) se requiera del pronunciamiento previo de la autoridad jurisdiccional para que la autoridad administrativa pueda resolver la solicitud presentada, lo cual se evalúa en los siguientes numerales:

Respecto al primer argumento

a) Respecto a la existencia de causa pendiente de resolver en el Poder Judicial que recae sobre "el predio"

- 2.22.** Que, con Memorandum 00129-2023/SBN-PP del 20 de enero de 2023 (folio 65), la Procuraduría Pública de "la SBN" (en adelante, "la PP") señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 se encuentra en etapa probatoria. Este proceso tiene como demandada a la "SBN" y tiene por objeto determinar el mejor derecho de propiedad entre la Comunidad Campesina de Llanavilla. Efectuada la búsqueda en el Aplicativo Procesos Judiciales y en la página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, se verificó que dicho proceso se encuentra pendiente de resolverse un pedido de intervención litisconsorcial del tercero Alberto Ramírez Quispe, según señala la Resolución 18 de fecha 15 de noviembre de 2021, emitida por el Primer Juzgado Mixto de Villa María del Triunfo.
- 2.23.** Que, en ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, que está en trámite, el cual involucra a "la SBN" y terceros, cuyo objeto es dilucidar el derecho de propiedad, lo cual, en aplicación del

¹¹ Morón Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley 27444. Lima. Gaceta Jurídica S.A. 2017, Tomo I, pp. 506 a 512

inciso 2) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú y artículo 4° del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial, prohíbe que "la SBN" a través de "la SDDI" emita un acto de disposición respecto a "el predio", por cuanto estaría pronunciándose sobre la titularidad del derecho discutido.

b) Si el procedimiento administrativo requiere del pronunciamiento previo de la autoridad jurisdiccional, para que la autoridad administrativa pueda resolver la solicitud presentada

- 2.24.** El artículo 13° del Decreto Supremo 017-93-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dispone que primero debe emitirse el pronunciamiento del órgano jurisdiccional y luego el acto administrativo. En el presente procedimiento administrativo de compraventa se advierte que "el Administrado" solicita la compraventa directa de "el predio" a la "SDDI", por cuanto se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por "la SBN" en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX - Sede Lima y con CUS 41089. Es decir, "el Administrado" considera a "la SBN" como propietaria de "el predio" y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo.
- 2.25.** Está evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en donde se encuentra "la SBN" como demandada y se discute a quién de los intervinientes procesales pertenece el derecho de propiedad sobre "el predio". Si bien es cierto, que los numerales 95.1 y 95.2 del artículo 95 de "el Reglamento", así como los subnumerales i) y ii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva DIR-00002-2022/SBN", aluden a la posibilidad de continuar con el procedimiento administrativo a pesar de la existencia de cargas, ocupaciones y procesos judiciales, que aluden a la posesión; sin embargo, son supuestos diferentes al contemplado en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva DIR-00002-2022/SBN" y artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que disponen la suspensión del procedimiento cuando se advierte que el procedimiento administrativo requiere del pronunciamiento de órgano jurisdiccional para resolver la solicitud de los administrados, como lo constituye el derecho de propiedad sobre "el predio".
- 2.26.** Que, "la SDDI" como unidad de organización encargada de emitir los actos de disposición sobre los predios que son propiedad del Estado, representado por "la SBN"; requiere que primero se reconozca el derecho de propiedad de "la SBN" sobre "el predio", ante los terceros partícipes en el proceso judicial, a través de una sentencia que deberá emitir el órgano jurisdiccional, para luego, recién evaluar y expedir el acto de disposición sobre "el predio".
- 2.27.** En consecuencia, se han verificado los dos (2) requisitos previstos por el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva DIR-00002-2022/SBN" y el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo 017-93-JUS, para suspender el procedimiento administrativo de compraventa de "el predio", como lo constituyen la existencia de un proceso judicial en trámite y exigencia del pronunciamiento previo y favorable del Poder Judicial para que "la SDDI" pueda tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre "el predio"; por lo cual, debe desestimarse el primer argumento de "el Administrado".

Respecto al segundo argumento

- 2.28.** "El Administrado" señala que se encuentra poseyendo "el predio" desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de "el predio".

- 2.29.** De acuerdo a lo establecido en el numeral 217.2¹² del artículo 217 del "TUO de la LPAG", sólo constituyen materia de impugnación los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción contra otros actos de trámite deberá alegarse por los administrados al momento de impugnar el acto definitivo.
- 2.30.** Revisada "la Resolución impugnada", no se evidencia que "la SDDI" se haya pronunciado en dicho acto respecto a los medios probatorios presentados por "el Administrado" para demostrar la antigüedad de su posesión al 25 de noviembre de 2010.
- 2.31.** Si bien es cierto, "la SDDI" ha realizado una evaluación preliminar respecto a la calificación formal de la solicitud mediante el Informe Preliminar 01535-2022/SBNDGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2022 (folio 28). Sin embargo, no fue materia de evaluación en "la Resolución impugnada", por lo que debe considerarse que dicha revisión no resulta definitiva para denegar la pretensión de compraventa directa, debido a que está pendiente culminar tanto las etapas de evaluación formal como la sustantiva de la solicitud, lo cual se realizará con la emisión de un acto administrativo que se pronuncie sobre el aspecto de fondo de la solicitud. Es decir, que "la Resolución impugnada" carece de la naturaleza de un acto definitivo, ya que sólo lo suspendió y éste representa un acto de trámite que imposibilita la continuación del procedimiento en forma momentánea. En consecuencia, el acto dicho acto será emitido una vez que concluya el proceso judicial antes mencionado.
- 2.32.** Por consecuencia, corresponde confirmar "la Resolución impugnada" que dispuso la suspensión del procedimiento administrativo; en observancia de lo dispuesto en el inciso 2) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú; el artículo 4° y 13° del Decreto Supremo 017-93-JUS, quedando a salvo el mérito de los medios probatorios adjuntos a la solicitud de "el Administrado", cuya evaluación culminará una vez terminado del referido proceso judicial; resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados por "el Administrado" al no haber sido objeto de análisis de la "Resolución impugnada".

III.CONCLUSIÓN:

- 3.1** Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, contra la **Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI**; conforme a los argumentos expuestos.
- 3.2 CONFIRMAR** la **Resolución 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 10 de enero de 2023, mediante la cual se dispuso suspender la tramitación del procedimiento de compraventa directa solicitado por **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**.

Atentamente,

Especialista Legal

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

¹² **10 "Artículo 217. Facultad de contradicción (...) 217.2** Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo"