

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0039-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de mayo de 2023

VISTO:

El expediente 380-2022/SBNSDDI, que contiene la consulta respecto a la **Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 21 de marzo de 2023, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento la **VENTA DIRECTA** solicitado por Lorena Roman Montero respecto de un área de 215,00 m², ubicada en la Mz. "29", Lt. 14 de la Urbanización Miguel Grau Ex - Piñonate, en el distrito de San Martín de Porres, 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, conforme a lo dispuesto por los artículos 41° y 42° del “ROF de la SBN”, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”) es el órgano de línea con alcance nacional, responsable de planificar, dirigir, coordinar, ejecutar y controlar la administración de los predios estatales a cargo de “la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 01399-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2023, la “SDDI” elevó en consulta el Expediente 380-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 91 fojas, para que sea resuelto en grado por esta Dirección;

De los argumentos para la suspensión del procedimiento

5. Que, la “SDDI”, eleva en consulta la Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023 (en adelante, “la Resolución”), por el cual dispuso la suspensión del procedimiento de venta directa, por los siguientes argumentos:

5.1. La Procuraduría Pública, mediante Memorandos 00708-2022/SBN-PP y 0875-2022/SBN-PP del 09 de mayo y 02 de junio del 2022, respectivamente (fojas 70 y 72), indicó que esta Superintendencia está solicitando se declare el mejor derecho de propiedad respecto al predio denominado Fundo Rústico “San José de Coronel”, inscrito en la partida registral 07016202 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, debido a que se sostiene que el Estado tiene derecho inscrito con anterioridad al derecho inscrito por la Asociación demandada, en la partida registral 07073748 e independizaciones realizadas, por lo cual existe una superposición parcial del terreno; y,

5.2. En virtud de lo señalado, la SDDI dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

Normativa aplicable al caso

6. Que, entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139³ 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;

³ **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”

7. Que, en concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4⁹⁴ 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;

8. Que, el artículo 13⁹⁵ 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;

9. Que, el numeral 95.1 del artículo 95⁹⁶ 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;

10. Que, asimismo, el numeral 95.2 del artículo 92⁹⁷ 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";

11. Que, el subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12⁹⁸ de Directiva DIR 00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales" (en adelante, "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 "TUO de la LOPJ";

12. Que, el artículo 75⁹⁹ del "TUO de la LPAG" dispone que la autoridad administrativa se inhibe del procedimiento administrativo cuando advierte que se tramita ante sede judicial

⁴ 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"

⁵ "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"

⁶ Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 10 de abril de 2021 en el diario oficial "El Peruano"

⁷ 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 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"

⁹⁹ "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

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. De ser confirmada, se remitirán los actuados al Procurador Público para que se apersona al proceso, de convenir a los intereses del Estado.

Respecto a la inhibición y la suspensión

13. Que, con base a lo desarrollado, “la DGPE” estima conveniente precisar, en forma previa a la evaluación de los argumentos de 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; sin embargo, los supuestos y efectos que producen son distintos.

14. Que, el artículo 75° del “TUO de la LPAG”¹⁰ señala que para que se produzca la inhibición se requieren que concurren 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).

15. Que, **el artículo 13° del “TUO de la LOPJ”, permite suspender el procedimiento administrativo cuando existe cuestión contenciosa que requiera de un previo pronunciamiento judicial**, 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. Ahora bien, la norma no señala que la resolución que disponga la suspensión deba subir en consulta al superior inmediato, o en su defecto pueda ser impugnado.

16. Que, bajo ese razonamiento, se tiene que el efecto de la resolución de suspensión que emite la SDDI, impide que el procedimiento siga su curso, motivo por el cual cabe perfectamente que cualquier administrado pueda impugnar dicha resolución conforme a lo establecido en el numeral 217.2¹¹ del “TUO de la LPAG”. **Por lo que, la resolución que declara la suspensión del procedimiento al amparo de la norma antes señalada, puede ser apelada, asimismo también puede ser elevada al superior en consulta;**

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 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

¹¹ Artículo 217.- “(...)

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.

17. Con base a lo señalado, podemos afirmar que los efectos de la inhibición al amparo del artículo 75° del “TUO de la LPAG”, permite subir en consulta al superior jerárquico aun así no medie apelación. Respecto a la suspensión, al amparo del artículo 13° del “**TUO de la LOPJ**” puede ser apelada por los administrados, así como también puede ser elevada al superior en consulta esto a fin de poder emitir un control adecuado sobre la potestad administrativa que ejerce esta Dirección respecto a las subdirecciones a su cargo.

Oportunidad para elevar en consulta la resolución de suspensión a “la DGPE”

18. Que, ahora bien, definido el ámbito de aplicación normativa y sus efectos, y a fin de atender en forma ordenada tanto los recursos administrativos que puedan interponerse, así como las consultas que efectúe la SDDI ante esta Dirección por estar bajo su supervisión, se dispone que a partir de la fecha, la SDDI cumpla con notificar conforme a ley al administrado con la resolución que suspende el procedimiento al amparo del artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, y deberá elevar en consulta dicha resolución cuando haya vencido el plazo para impugnarlo administrativamente (15 días);

19. Que, bajo ese razonamiento, en caso el administrado dentro del plazo establecido para impugnar plantee algún recurso contra la resolución que declara la suspensión, deberá elevarse el recurso impugnativo así como la consulta, a fin de que esta Dirección se manifiesta conforme a ley, ello con el fin de evitar dos pronunciamientos por parte de la DGPE, y de ese modo tampoco se recorten los derechos del administrado conforme al análisis del numeral 217.2 del “TUO de la LPAG” ;

20. Que, respecto al procedimiento de inhibición, emitida la resolución esta se elevara en consulta a la DGPE aun así no medie apelación, de ser confirmada, se comunicara al procurador publico conforme a lo establecido en el último párrafo del 75° del “TUO de la LPAG”;

Análisis del caso en concreto

21. Que, revisado los actuados administrativos se advierte, lo siguiente: 1) se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial se comenzó el 16 de junio de 2008 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;

22. 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, debe evaluarse si los hechos se encuentran enmarcados dentro del supuesto de hecho reglamentado en el artículo 13° del “TUO de la LOPJ”;

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

23. Que, con Memorándum 00875-2023/SBN-PP del 2 de junio de 2022 (folio 72), la Procuraduría Pública de “la SBN” (en adelante, “la PP”) señala que el estado del proceso

judicial identificado con Legajo 037-2008, Expediente Judicial 00677-2008-0-0904-JM-CI-01 se encuentra en casación. Este proceso tiene como demandante a la “SBN” y tiene por objeto determinar el mejor se declare el mejor derecho de propiedad respecto al predio denominado Fundo Rústico “San José de Coronel”, inscrito en la Partida Electrónica 07016202 del Registro de Predio de Lima, debido a que el Estado tiene derecho inscrito con anterioridad al derecho inscrito por la Asociación de Propietarios Zarumilla, demandada en la Partida Electrónica 07073748 e independizaciones realizadas, por lo cual existe una superposición parcial del terreno;

24. Que, en ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 037-2008, Expediente Judicial 00677-2008-0-0904-JM-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 4º del “**TUO de la LOPJ**”, 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;

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

25. Que, el artículo 13º del “TUO de la LOPJ”, 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 inscrita a favor del Estado en la partida registral P01240827 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sin registro CUS, e independizada de la partida registral P01240442 (partida matriz). 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.

26. Que, está evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00677-2008-0-0904-JM-CI-01, en donde se encuentra “la SBN” como demandante 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 “TUO de la LOPJ”, que disponen la suspensión del procedimiento cuando se advierte que el procedimiento administrativo requiere del pronunciamiento de órgano jurisdiccional para resolver la solicitud de la administrada, como lo constituye el derecho de propiedad sobre “el predio”;

27. 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”;

28. Que, conforme a lo desarrollado 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 “TUO de LOPJ”, 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”;

29. Que, por consecuencia, corresponde confirmar “la Resolución” 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 4º y 13º del “TUO de la LOPJ y subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN”, quedando a salvo el mérito de los medios probatorios adjuntos a la solicitud de la Administrada, cuya evaluación culminará una vez terminado del referido proceso judicial;

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 1º. - REVOCAR en parte la **Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 21 de marzo de 2023, en los extremos contenidos en los numerales dieciocho y diecinueve de la resolución recurrida; **CONFIRMAR** en parte la **Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 21 de marzo de 2023, en el extremo que declara **SUSPENDER** el procedimiento la **VENTA DIRECTA** solicitado por Lorena Román Montero respecto de un área de 215,00 m2, ubicada en la Mz. “29”, Lt. 14 de la Urbanización Miguel Grau Ex - Piñonate, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, por los argumentos expuesto en la presente resolución.

ARTÍCULO 2º. – EXHORTAR a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario a partir de la fecha en casos similares aplique lo señalado en los numerales dieciocho y diecinueve de la presente Resolución.

ARTICULO 3º.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley,

ARTICULO 4º.- 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° 00207-2023/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Consulta respecto a la suspensión dispuesta en la Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) Expediente 380-2022/SBNSDDI

FECHA : 31 de mayo de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, eleva en consulta la **Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 21 de marzo de 2023, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento la **VENTA DIRECTA** solicitado por Lorena Roman Montero respecto de un área de 215,00 m², ubicada en la Mz. "29", Lt. 14 de la Urbanización Miguel Grau Ex - Piñonate, en el distrito de San Martín de Porres, 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, conforme a lo dispuesto por los artículos 41° y 42° del "ROF de la SBN", la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE") es el órgano de línea con alcance nacional, responsable de planificar, dirigir, coordinar, ejecutar y controlar la administración de los predios estatales a cargo de "la SBN".
- 1.4. Que, a través del Memorandum 01399-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2023, la "SDDI" elevo en consulta elevó en consulta el Expediente 380-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 91 fojas, para que sea resuelto en grado por esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la suspensión del procedimiento de venta directa

2.1. La "SDDI", eleva en consulta la Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023 (en adelante. "la Resolución"), por el cual dispuso la suspensión del procedimiento de venta directa, por los siguientes argumentos:

2.1.1 La Procuraduría Pública, mediante Memorandos 00708-2022/SBN-PP y 0875-2022/SBN-PP del 09 de mayo y 02 de junio del 2022, respectivamente (fojas 70 y 72), indicó que esta Superintendencia está solicitando se declare el mejor derecho de propiedad respecto al predio denominado Fundo Rústico "San José de Coronel", inscrito en la partida registral 07016202 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, debido a que se sostiene que el Estado tiene derecho inscrito con anterioridad al derecho inscrito por la Asociación demandada, en la partida registral 07073748 e independizaciones realizadas, por lo cual existe una superposición parcial del terreno; y.

2.1.2 En virtud de lo señalado, la SDDI dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 "Procedimiento Administrativo General" aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

Normativa aplicable al caso

2.2. Entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139⁹¹ de la Constitución Política del Perú, que dispone 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"*.

2.3. En concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4⁹² 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.

2.4. El artículo 13⁹³ 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**

¹ **Constitución Política del Perú "Artículo 139⁹**. 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"

² **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"

³ **"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"

autoridad que conoce del mismo, a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio.

- 2.5. El numeral 95.1 del artículo 95°⁴ 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.
- 2.6. Asimismo, el numeral 95.2 del artículo 92°⁵ 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".

Respecto a la inhibición y la suspensión

- 2.7. Que, con base a lo desarrollado, "la DGPE" estima conveniente precisar, en forma previa a la evaluación de los argumentos de 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; sin embargo, los supuestos y efectos que producen son distintos.
- 2.8. El artículo 75° del "TUO de la LPAG"⁶ señala que para que se produzca la inhibición se requieren que concurren 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).
- 2.9. **Por otro lado, el artículo 13° del "TUO de la LOPJ", permite suspender el procedimiento administrativo cuando existe cuestión contenciosa que requiera de un previo pronunciamiento judicial**, 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. Ahora bien, la norma no señala que la resolución que disponga la suspensión deba subir en consulta al superior inmediato, o en su defecto pueda ser impugnado
- 2.10. Bajo ese razonamiento, se tiene que el efecto de la resolución de suspensión que emite la SDDI, impide que el procedimiento siga su curso, motivo por el cual cabe perfectamente que cualquier administrado pueda impugnar dicha resolución conforme a lo establecido en el numeral 217.2⁷ del "TUO de la LPAG". **Por lo que, la resolución que declara la suspensión del procedimiento al**

⁴ 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.

⁵ 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"

⁶ 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

⁷ Artículo 217.- "(...)

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.

amparo de la norma antes señalada, puede ser apelada, asimismo también puede ser elevada al superior en consulta.

- 2.11. Con base a lo señalado, podemos afirmar que los efectos de la inhibición al amparo del artículo 75° del "TUO de la LPAG", permite subir en consulta al superior jerárquico aun así no medie apelación. Respecto a la suspensión, al amparo del artículo 13° del "TUO de la LOPJ" puede ser apelada por los administrados, así como también puede ser elevada al superior en consulta esto a fin de poder emitir un control adecuado sobre la potestad administrativa que ejerce esta Dirección respecto a las subdirecciones a su cargo.

Oportunidad para elevar en consulta la resolución de suspensión a "la DGPE"

- 2.12. Ahora bien, definido el ámbito de aplicación normativa y sus efectos, y a fin de atender en forma ordenada tanto los recursos administrativos que puedan interponerse, así como las consultas que efectúe la SDDI ante esta Dirección por estar bajo su supervisión, se dispone que a partir de la fecha, la SDDI cumpla con notificar conforme a ley al administrado con la resolución que suspende el procedimiento al amparo del artículo 13 del "TUO de la LOPJ", y deberá elevar en consulta dicha resolución cuando haya vencido el plazo para impugnarlo administrativamente (15 días).
- 2.13. Bajo ese razonamiento, en caso el administrado dentro del plazo establecido para impugnar plantee algún recurso contra la resolución que declara la suspensión, deberá elevarse el recurso impugnativo así como la consulta, a fin de que esta Dirección se manifiesta conforme a ley, ello con el fin de evitar dos pronunciamientos por parte de la DGPE, y de ese modo tampoco se recorten los derechos del administrado conforme al análisis del numeral 217.2 del "TUO de la LPAG".
- 2.14. Respecto al procedimiento de inhibición, emitida la resolución esta se elevara en consulta a la DGPE aun así no medie apelación, de ser confirmada, se comunicara al procurador publico conforme a lo establecido en el último párrafo del 75° del "TUO de la LPAG".

Análisis del caso en concreto

- 2.15. Que, revisado los actuados administrativos se advierte, lo siguiente: 1) se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial se comenzó el 16 de junio de 2008 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.
- 2.16. 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, debe evaluarse si los hechos se encuentran enmarcados dentro del supuesto de hecho reglamentado en el artículo 13° del "TUO de la LOPJ".

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

- 2.17. Con Memorándum 00875-2023/SBN-PP del 2 de junio de 2022 (folio 72), la Procuraduría Pública de "la SBN" (en adelante, "la PP") señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 037-2008, Expediente Judicial 00677-2008-0-0904-JM-CI-01 se encuentra en casación. Este proceso tiene como demandante a la "SBN" y tiene por objeto determinar el mejor se declare el mejor derecho de propiedad respecto al predio denominado Fundo Rústico "San José de Coronel", inscrito en la Partida Electrónica 07016202 del Registro de Predio de Lima, debido a que el Estado tiene derecho inscrito con anterioridad al derecho inscrito por la Asociación de Propietarios Zarumilla, demandada en la Partida Electrónica 07073748 e independizaciones realizadas, por lo cual existe una superposición parcial del terreno.

- 2.18. En ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 037-2008, Expediente Judicial 00677-2008-0-0904-JM-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 4º del "TUO de la LOPJ", 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.

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

- 2.19. El artículo 13º del "TUO de la LOPJ", 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 inscrita a favor del Estado en la partida registral P01240827 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sin registro CUS, e independizada de la partida registral P01240442 (partida matriz). 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.
- 2.20. Está evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00677-2008-0-0904-JM-CI-01, en donde se encuentra "la SBN" como demandante 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 "TUO de la LOPJ", que disponen la suspensión del procedimiento cuando se advierte que el procedimiento administrativo requiere del pronunciamiento de órgano jurisdiccional para resolver la solicitud de la administrada, como lo constituye el derecho de propiedad sobre "el predio".
- 2.21. 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".
- 2.22. Conforme a lo desarrollado 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 "TUO de LOPJ", 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".

III. CONCLUSIÓN:

- 3.1 Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, se sugiere **REVOCAR** en parte la **Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 21 de marzo de 2023 del 21 de marzo de 2023, en los extremos contenidos en el numeral 18 y 19; **CONFIRMAR** en parte la **Resolución 0243-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 21 de marzo de 2023, en el extremo que declara **SUSPENDER** el procedimiento la **VENTA DIRECTA** solicitado por Lorena Román Montero respecto de un área de 215,00 m2, ubicada en la Mz. "29", Lt. 14 de la Urbanización Miguel Grau Ex - Piñonate, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

IV. RECOMENDACIÓN:

- 4.1** Se recomienda que la SDDI desde la fecha observe lo señalado en el 2.12 y 2.13 a fin de evitar nulidades posteriores o se recorten los derechos de los administrados.

Atentamente,

Especialista Legal

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal