

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0661-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de julio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1283-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA ELENA MENDOZA BARRIENTOS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 950,01 m<sup>2</sup>, ubicado en la Junta de Posesionario de Parque Industrial de Quebrada Retamal Mz. L, Lote 4, 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 virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de octubre de 2022 (S.I. N° 26631-2022), **MARÍA ELENA MENDOZA BARRIENTOS** (adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su pedido (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de Declaración Jurada del 25 de agosto de 2022, suscrita por “el administrado” (fojas 3); **2)** declaración Jurada de Impuesto Predial HR, PU, HLA y HLP del 2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 4-6); **3)** copia de Constancia de Vivencia del 02 de julio del 2022, emitida por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial Quebrada Retamal V.M.T. (fojas 7); **4)** copia de la Constancia de Posesión N° 803-2017-GPUCOPHU/MVMT del 02 de julio del 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 8); **5)** copia de Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0147-2021-SGPVECDYJ- GDS/VMT del 28 de setiembre del 2021, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 11-13); **7)** Copia de Partida de inscripción de Asociaciones 11974303 emitida por la Oficina

Registral de Lima (fojas 14); **8)** copia de Partida N.º 12172773 del Registro de Predios emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 15-18); **9)** copia de Certificado de Jurisdicción N.º 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT (fojas 22); **10)** carta emitida por Luz del Sur del 02 de marzo del 2015 emitida por el departamento de proyectos y control de obras de Luz del Sur (fojas 19-21); **11)** copia de Carta N.º 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 15 de agosto del 2022 (fojas 23); **12)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Edinson Aliaga Chávez con C.A.P. N.º 24999 (fojas 25-27); y, **13)** plano de ubicación- localización NCT y plano perimétrico suscrito por el arquitecto Edinson Aliaga Chávez con C.A.P. N.º 24999 (fojas 24 y 28-29).

**4.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

**5.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189º de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**6.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**7.** Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

**8.** Que, por su parte el artículo 189º de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**9.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00054-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 30-34) del 13 de enero de 2023; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.º 41089.
- ii. Se encuentra afectado por procesos judiciales con Legajo N° 063-2014 (Exp. 0041-2014) y Legajo N° 067-2007 (Exp. 11817-2007) en estado no concluidos.

- iii. De la documentación presentada como sustento del cumplimiento de la causal de venta 3), se adjunta el PU y HR, las cuales se observan que corresponden con el predio, sin embargo, es documento de fecha posterior al 25.11.2010, así mismo, no es documentación suficiente para sustentar la posesión.
- iv. De las imágenes del 06.04.2009, se observa que “el predio” se encuentra sobre suelo de topografía variada, se observan construcciones incipientes de aproximadamente 20 m<sup>2</sup>, cuenta con cerco perimétrico parcial, en la fecha del 29.03.2011 se observa área construida incipiente en su extremo Sur Este, así mismo las imágenes del año 29.03.2016 se observa con una construcción de aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, el resto se observa desocupado, finalmente en el año 29.01.2022 cuenta con la construcción de 65 m<sup>2</sup> y con cerco perimétrico que restringe el acceso a terceros.

11. Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde que esta Subdirección evaluar si este es pasible de ser dispuesto; en tal sentido, mediante Memorando N° 00323-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2023 se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual de los procesos contenidos en el legajo N° 063-2014 (Expediente judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-10), sobre mejor derecho de propiedad, siendo la demandante la Comunidad Campesina Llanavilla contra esta Superintendencia; y, legajo N° 067-2007 (Expediente Judicial N° 11817-2007-0-1801-JR-CA-10), sobre nulidad de resolución administrativa, siendo el demandante la Municipalidad Distrital de Pachacamac contra esta Superintendencia. En atención a ello, la Procuraduría Pública atendió el requerimiento mediante Memorando N° 01933-2022/SBN-PP del 09 de noviembre del 2022, señalando, entre otros, que el proceso contenido en el legajo N° 063-2014 se encuentra en etapa probatoria; por lo tanto, en estado no concluido, y respecto al proceso contenido en el legajo N° 067-2007 informó que su estado es concluido, toda vez que, mediante Resolución N° 20 del 03 de marzo de 2020, se resuelve confirmar la sentencia contenida en la Resolución 13 del 13 de junio de 2012, que declaró fundada en parte la demanda, nulas la Resolución N° 013- 2007/SBNGO de fecha 14 de marzo de 2007, la Resolución N° 001- 2007/SBN de fecha 24 de enero de 2007, y la Resolución N° 160- 2006/SBNGO-JAR de fecha 29 de noviembre de 2006; en consecuencia se deja sin efecto el extremo que señala, que la zona Quebrada Retamal se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

12. Que, mediante escrito presentado el 02 de marzo del 2023 (S.I N° 05283-2023) “la Administrada” adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia de la declaración jurada de autovaluo del año 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo; **b)** copia de la constancia de posesión n° 3682-2020-SGCHCU-GDU/MVMT DEL 23 de agosto 2010; **c)** copia literal de la partida n° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas.

13. Que, en relación al proceso judicial de mejor derecho de propiedad, es pertinente mencionar que la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N° 02173-2022/SBN-PP del 01 de diciembre del 2022 (Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI<sup>1</sup>), el mismo que indica, entre otros, que: “(...) *el proceso de Mejor Derecho de Propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos que ostentan las partes en un juicio, siendo que en el presente caso la Comunidad Campesina de Llanavilla pretende se declare el Mejor Derecho de Propiedad respecto de un terreno eriazado de 4,892,201.33 M<sup>2</sup> ubicado en la Zona Quebrada Retamal de Villa María del Triunfo inscrito en la Partida Electrónica N° 12172773 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima contra la inscripción del Estado Peruano representado por la SBN. En ese sentido, cabe advertir que, si el órgano jurisdiccional emite una decisión amparando la pretensión del demandante, el Estado perdería la titularidad del predio*”.

14. Que, ahora bien, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: “(...) *Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación*”.

<sup>1</sup> Referido al Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI, en el cual se tramita la solicitud de venta directa realizada por Rigoberto Mendoza Orellana respecto de un predio de 950,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en el cual se advierte superposición con el proceso judicial con Legajo N° 063-2014 sobre mejor derecho de propiedad.

del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.” (numeral 2) del artículo 139). Al respecto, en el Fundamento 29 de la Sentencia recaída en el Expediente N°0023-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional sostuvo que: “El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”.

15. Que, por su parte el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento 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 de 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.

16. Que, por otro lado, el ítem 3, del literal a) del artículo 5.12 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, señala que: “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 mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS”.

17. Que, conforme a la normativa glosada, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional.

18. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que, lo que decida el Poder Judicial en el indicado proceso resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se va a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro, en relación a “el predio” ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, y sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”; razón por la cual corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del presente procedimiento administrativo hasta que concluya el referido proceso judicial, más aún cuando la decisión que ponga fin a dicho procedimiento constituirá una resolución con calidad de cosa juzgada, de conformidad con la normativa citada en el décimo tercero, cuarto y quinto considerando de la presente resolución.

19. Que, en atención a lo expuesto, y teniendo en cuenta las normas glosadas en la presente resolución y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, corresponde a esta Subdirección 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 N° 27444 “Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0668-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0753-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- SUSPENDER** la solicitud de venta directa formulada por **MARÍA ELENA MENDOZA BARRIENTOS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- ELEVAR** en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el décimo octavo considerando de la presente Resolución.

**TERCERO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.21

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**