

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0708-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 9 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **381-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **SONIA BARRIOS VILCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 000,91 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. K lote 14 – Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven 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 (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º 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 diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 12 de abril del 2023 (S.I N° 08786-2023) **SONIA BARRIOS VILCA**, (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento”, dado que ejerce posesión (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 4); **2)** declaración jurada (fojas 5); **3)** constancia de vivencia emitido por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial Quebrada Retamal V.M.T. de 7 de mayo de 2021; 11 de enero de 2010 (fojas 6, 7); **4)** constancia de posesión N° 790-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 15 de junio de 2017 (fojas 8); **5)** declaración jurada de impuesto predial (HR Y PU) (fojas 9); **6)** arbitrios municipales del año 2016 (fojas 12); **7)** memoria descriptiva (fojas 14); **8)** plano de ubicación y localización (fojas 17); **9)** plano perimétrico (fojas 18); **10)** certificado literal del Registro de Personas Jurídicas (fojas 19 al 29); **11)** copia simple de partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 30); **12)** carta de Luz del Sur (fojas 34 al 36); **13)** resolución de sub gerencia de participación vecinal educación, cultura, deporte y juventud N° 0147-

2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 28 de setiembre de 2021 (fojas 36); **14)** carta N° 1292-2022-SGPUOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 15 de agosto de 2020 (fojas 40); **15)** certificado de jurisdicción N° 003-2021-SGPUOPHU-GDU/MVMT de 17 de agosto de 2021 (fojas 41); **16)** plano de lotización (fojas 42).

**4.** 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 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 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 56.1° del artículo 56° 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, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 0609-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i.** Se encuentra totalmente dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41089.
- ii.** Recae en ámbito del proceso judicial con número de Legajo: 063-2014 (No Concluido), cuya materia legal es mejor derecho de propiedad, interpuesta por Comunidad Campesina de Llanavilla en contra de la SBN.
- iii.** Según el SINABIP, se advierte 3 procesos judiciales vinculados al CUS 41089, contenidos en los siguientes legajos: N° 212-2017 (no afecta al predio); N° 0620-2018 y N° 438-2018, ambos no cuentan con poligonal gráfica por lo que no se puede precisar si afectan a “el predio”.
- iv.** No se ha valorado la documentación presentada para acreditar la antigüedad de posesión en parte por no haber sido emitido por entidad pública y en otra por haber sido emitida con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- v.** Se encuentra ubicado en la falda de un cerro, es topografía variable y pendiente inclinada. Se encuentra totalmente cercado, en su interior se visualiza una edificación de 32,00 m<sup>2</sup> (3,20%), de madera con techo de calamina, cuyos inicios de ocupación corresponde a noviembre de

2021. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth, periodo 2008-2022.

- vi. Se encuentra totalmente sobre zonificación asignada como Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), según el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín, distritos de Pachacamac, Lurín y Cieneguilla de febrero 2023 aprobado mediante Ordenanza N° 1117-MML publicada el 12.01.08 modificado mediante Ordenanza N° 1146-MML publicada el 20.06.08 y actualizado mediante Ordenanza N° 2236-MML publicada el 14.02.2020.

10. Que, en atención al acápite ii) y iii) del Informe Preliminar N° 0609-2023/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección mediante Memorándum N° 02089-2023/SBN-DGPE-SDDI de 26 de mayo de 2023, solicita información a la Procuraduría Pública sobre los procesos judiciales que se encuentran en los Legajos N° 067-2017; 063-2014; 0620-2018 y 438-2018, con la finalidad que adjunte información sobre el estado de los procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio”.

11. Que, mediante Memorándum N° 01172-2023/SBN-PP de 31 de mayo del 2023; la Procuraduría Pública nos informa lo siguiente:

|            |   |
|------------|---|
| LEGAJO     | 067-2007  |
| EXPEDIENTE | 11817-2007-0-1801-JR-CA-10  |
| MATERIA    | ACCIÓN DE AMPARO  |
| PRETENSIÓN | SE PRETENDE LA NULIDAD DE LA RES N° 013-2007/SBN-GO QUE DESESTIMA EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR LA COMUNA; ASI COMO LA NULIDAD DE LA RES N° 001-2007/SBN-GO-JAR QUE DECLARA INFUNDADO EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN Y FINALMENTE LA NULIDAD DE LA RES. N° 160-2006/SBN-GO-JAR QUE DISPONE LA INMATRICULACION DEL PREDIO |
| JUZGADO    | 10° JUZGADO PERMANENTE  |
| DEMANDANTE | MUNICIPALIDAD DE PACHACAMAC   |
| DEMANDADO  | SBN   |
| ESTADO     | <b>CONCLUIDO.</b> DESFAVORABLE PARA LA SBN, SE DECLARÓ FUNDADA LA DEMANDA.  |

|            |   |
|------------|---|
| LEGAJO     | 063-2014  |
| EXPEDIENTE | 00041-2014-0-3001-JR-CI-01  |
| MATERIA    | MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD  |
| PRETENSIÓN | SE DEMANDA MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD RESPECTO DEL TERRENO ERIAZO DE 4,892,201.33 M2 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, LA CUAL FUE INSCRITA A FAVOR DEL ESTADO EN MERITO A LAS RES N° 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR Y 013-2007/SBN-GO, SEÑALA QUE LE CORRESPONDE EL DERECHO DE PROPIEDAD AL TRATARSE DE UNA COMUNIDAD CAMPESINA. |
| JUZGADO    | JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE VMT – LIMA SUR   |
| DEMANDANTE | COMUNIDAD CAMPESINA DE LLANAVILLA   |
| DEMANDADO  | SBN   |
| ESTADO     | ETAPA PROBATORIA. Se encuentra pendiente resolver pedidos de intervención litisconsorcial.  |

|            |  |
|------------|--|
| LEGAJO     | 438-2018   |
| EXPEDIENTE | 1087-2017  |
| MATERIA    | USURPACIÓN AGRAVADA  |
| PRETENSIÓN | INVESTIGACIÓN PENAL SEGUIDA CONTRA: SIXTO RAYMUNDO RAMIREZ SANGUINETTI, BERTONI FLORENTÍN GARIBAY DUEÑAS, Y LOS QUE RESULTEN RESPONSABLES, DEBIDO A LA PRESUNTA COMISIÓN DEL DELITO CONTRA EL PATRIMONIO EN SU MODALIDAD DE USURPACIÓN AGRAVADA, DELITOS EN AGRVIO DEL ESTADO, SOBRE EL TERRONO UBICADO EN LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CERRO ZORRITOS LADERAS DEL RETAMAL - ZONA DE NUEVOA ESPERANZA, DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO DEPARTAMENTO DE LIMA |
| JUZGADO    | 3° FISCALIA PROVINCIAL PENAL DE VILLA MARIA  |
| DEMANDANTE | SBN  |
| DEMANDADO  | SIXTO RAYMUNDO RAMIREZ SANGUINETTI, BERTONI FLORENTIN GARIBAY DUEÑAS   |
| ESTADO     | INVESTIGACIÓN PRELIMINAR   |

Asimismo, respecto al legajo N° 620-2018, se advierte que no se ha encontrado el mencionado expediente en el Aplicativo de Procesos Judiciales.

**12.** Que, en ese contexto, corresponde a esta Superintendencia determinar si el pronunciamiento que emita el Poder Judicial en el aludido proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, Expediente N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 (Seguido en el Juzgado Especializado Civil VMT), a través de la cual Comunidad Campesina de Llanavilla demanda a esta Superintendencia, un proceso de Mejor Derecho de Propiedad, respecto del terreno eriazo de 4,892,201.33 m<sup>2</sup>, inscrito en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, la cual fue inscrita a favor del Estado en merito a de las Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR y 013-2007/SBN-GO, señalando que le corresponde el derecho de propiedad al tratarse de una comunidad campesina, sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”; lo cual resulta necesario para resolver el presente procedimiento.

**13.** Que, asimismo respecto al proceso judicial de mejor derecho de propiedad, resulta necesario precisar que la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N° 02173-2022/SBNPP 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 eriazo de 4,892,201.33 M2 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 de “el predio”.

**14.** Que, en ese contexto, es pertinente mencionar que el Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política señala 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 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”

---

<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.

**17.** Que, conforme a la normativa glosada en los considerandos precedentes de la presente resolución, 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 segundo, tercero y cuarto considerando.

**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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 720-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 800-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **SONIA BARRIOS VILCA**; por los fundamentos 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 y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.21

**PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**