

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0123-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 5 de diciembre de 2024

VISTO:

El Expediente 495-2024/SBNSDDI, que contiene la consulta formulada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario respecto a la **Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024**, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA**, solicitado bajo la causal prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, por la administrada **PRISCILA BRANY MAMANI PAREDES**, respecto al área de 109,53 m² ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida P02059994 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 27908, equipamiento urbano asignado a Educación (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;

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

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 del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, 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 “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”.

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, mediante Memorándum 03072-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024, “la SDDI” elevó en consulta el Expediente 495-2024/SBNSDDI iniciado por la administrada **Priscila Brany Mamani Paredes** (en adelante, “la Administrada”), debido a la existencia de dos (2) procesos judiciales que recaen sobre “el predio”, uno entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”) contra “la Administrada” en materia de reivindicación judicial, que obra en el legajo judicial 135-2021, en estado “no concluido”; y el proceso civil en materia de mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra “la SBN”, que obra en el legajo judicial 360-2017, en estado “no concluido”;

Determinación de la cuestión de fondo

¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesta por la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024?

De los argumentos para la suspensión del procedimiento

5. Que, “la SDDI”, eleva en consulta “la Resolución”, por la cual, dispuso la suspensión del procedimiento de compraventa directa, por los siguientes argumentos:

5.1 Mediante el Informe Preliminar 826-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2024 (folio 25), la “SDDI” concluyó entre otros aspectos, que sobre “el predio” recae dos (2) procesos judiciales con números de legajos 135-2021 y 360-2017; siendo el primero un proceso entre “la SBN” contra “la Administrada” en materia de reivindicación judicial, que obra en el legajo judicial 135-2021, en estado “no concluido”; y el proceso civil en materia de mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra “la SBN”, que obra en el legajo judicial 360-2017, en estado “no concluido”;

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

- 5.2 En virtud el Memorándum 02487-2024/SBN-DGPE-SDDI de 10 de septiembre de 2024 (folio 65), “la SDDI” solicito información a la Procuraduría Pública (en adelante, “la PP”), sobre los procesos judiciales, su estado y de ser el caso la existencia de otros procesos judiciales que reaccionan sobre “el predio”;
- 5.3 A través del Memorándum 01925-2024/SBN-PP de 17 de septiembre del 2024 (folio 66), “la PP” informó que el proceso judicial que obra en el legajo 360-2017, perteneciente al Expediente Judicial 14133-2017, se encuentra en estado “no concluido”, en los autos seguidos por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra “la SBN”. Asimismo, sobre el proceso judicial de mejor derecho de propiedad, señala que recae sobre la totalidad de “el predio”. Respecto al proceso judicial que obra en el legajo 135-2021, perteneciente al Expediente Judicial 2162-2021, se encuentra en estado “no concluido” seguido por “la Administrada” contra “la SBN”, sobre reivindicación judicial, el cual recae sobre la totalidad de “el predio”;
- 5.4 En virtud de lo señalado, “la SDDI” dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya los procesos judiciales; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, “TUO de la LOPJ”);

Normativa aplicable al caso

6. Que, entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139⁶ 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;

7. Que, en concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4⁷ del “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;

⁶ **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 **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”.*

8. Que, el artículo 13⁸ 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 95⁹ 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 92¹⁰ 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 5.12)¹¹ 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 75¹² del “TUO de la LPAG” dispone que la autoridad administrativa se inhibe del procedimiento administrativo cuando advierte que se tramita

⁸ **“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”.

⁹ **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”.

¹⁰ **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”.

¹¹ **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 017-93-JUS”.

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

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. 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”¹³ 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

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 27444)”

¹³ 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

conforme a lo establecido en el numeral 217.2)¹⁴ del artículo 217 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;**

17. Que, 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, a fin de poder emitir un control adecuado sobre la potestad administrativa que ejerce “la DGPE” respecto a las Subdirecciones a su cargo, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

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 “la DGPE” por estar bajo su supervisión, se ha dispuesto mediante el artículo 2 de la Resolución 0661-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2024, que “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 hábiles);

19. Que, bajo ese razonamiento, en caso el administrado dentro del plazo establecido para impugnar, interponga algún recurso contra la resolución que declara la suspensión, deberá elevarse el recurso impugnativo, así como la consulta, para que “la DGPE” se manifieste conforme a ley, ello con el fin de evitar dos (2) 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 artículo 217 del “TUO de la LPAG”;

Análisis del caso en concreto

20. Que, revisados los actuados administrativos se advierte, lo siguiente: **1)** se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial se comenzó el 2017, 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)** “la Administrada” no forma parte del proceso judicial contenido en el Expediente 14133-2017-0-1801-JR-CI-36 (legajo 360-2017). En cambio, sí se encuentra como parte demandada en el proceso judicial con Expediente 02162-2021-0-3207-JR-CI-02, el cual se encuentra con sentencia de la Corte

¹⁴ **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”.

Superior de Justicia de Lima Este, Sala Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho;

21. Que, en ese sentido, no se cumplen todos los requisitos para aplicar el artículo 75 del “TUO de la LPAG” y disponer la inhabilitación; 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”

22. Que, con Memorándum 01925-2024/SBN-PP de 17 de setiembre del 2024 (folio 65), “la PP” indicó entre otros aspectos que el proceso judicial que obra en el legajo 360-2017, perteneciente al Expediente Judicial 14133-2017-01801-JR-CI-16, se encuentra en etapa **postulatoria** seguidos por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra “la SBN”, sobre mejor derecho de propiedad, el cual recae sobre la totalidad de “el predio”; y además, se advierte otro proceso judicial en el Expediente 02162-2021-0-3207-JR-CI-2 y legajo 135-2021, sobre reivindicación de “el predio”, entre “la SBN” en calidad de demandante y “la Administrada” como demandada, cuyo estado es de **sentenciado**; lo cual fue confirmado con el Memorándum 02450-2024/SBN-PP del 2 de diciembre de 2024;

23. Que, en ese sentido, se advierte que subsiste el proceso judicial identificado con legajo 360-2017, perteneciente al Expediente Judicial 14133-2017-01801-JR-CI-16, que se encuentra en la etapa postulatoria, 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 “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

24. Que, el artículo 13 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 “la Administrada” solicita la compraventa directa de “el predio” a “la SDDI”, por cuanto se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral P02059994 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 27908. Es decir, “la Administrada” considera a “la SBN” como propietaria de “el predio” y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo;

25. Que, está evidenciado en los actuados administrativos la existencia de los procesos judiciales, en donde interviene “la SBN” 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”;

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”;

27. 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”;

28. Que, por consecuencia, corresponde confirmar en parte la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2024, 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; los artículos 4 y 13 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 el referido proceso judicial; sin perjuicio de revocar en parte la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2024, debido a que se aplica el artículo 75 del “TUO de la LPAG” como sustento de la consulta a “la DGPE”;

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.- REVOCAR EN PARTE la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024, en el extremo contenido en el numeral 17) de la Resolución consultada; **CONFIRMAR EN PARTE la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024**, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA**, solicitado por la administrada **PRISCILA BRANY MAMANI PAREDES**, respecto al área de 109,53 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2.- EXHORTAR a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que en casos similares aplique lo ya señalado en los numerales dieciocho y diecinueve de la Resolución 039-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023.

ARTICULO 3.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, y **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00545-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Consulta sobre Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI que dispuso suspensión de procedimiento de compraventa directa

REFERENCIA : a) Memorándum 03072-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) Memorándum 02450-2024/SBN-PP
c) S.I. 10153-2024
d) Expediente 495-2024/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 5 de diciembre de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”), en consulta a la **Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024**, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA**, solicitado bajo la causal prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, por la administrada **PRISCILA BRANY MAMANI PAREDES**, respecto al área de 109,53 m² ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida P02059994 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 27908, equipamiento urbano asignado a Educación (en adelante “el predio”).

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 03072-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024, “la SDDI” elevó en consulta el Expediente 495-2024/SBNSDDI iniciado por la administrada **Priscila Brany Mamani Paredes** (en adelante, “la Administrada”), debido a la existencia de dos (2) procesos judiciales que recaen sobre “el predio”, uno entre la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”) contra “la Administrada” en materia de reivindicación judicial, que obra en el legajo judicial 135-2021, en estado “no concluido”; y el proceso civil en materia de mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra “la SBN”, que obra en el legajo judicial 360-2017, en estado “no concluido”.

II. ANÁLISIS:

Determinación de la cuestión de fondo

- 2.1. ¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesta por la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024?



De los argumentos para la suspensión del procedimiento

- 2.2. “La SDDI”, eleva en consulta “la Resolución”, por la cual, dispuso la suspensión del procedimiento de compraventa directa, por los siguientes argumentos:
- 2.2.1. Mediante el Informe Preliminar 826-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2024 (folio 25), la “SDDI” concluyó entre otros aspectos, que sobre “el predio” recae dos (2) procesos judiciales con números de legajos 135-2021 y 360-2017; siendo el primero un proceso entre “la SBN” contra “la Administrada” en materia de reivindicación judicial, que obra en el legajo judicial 135-2021, en estado “no concluido”; y el proceso civil en materia de mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra “la SBN”, que obra en el legajo judicial 360-2017, en estado “no concluido”.
- 2.2.2. En virtud el Memorándum 02487-2024/SBN-DGPE-SDDI de 10 de septiembre de 2024 (folio 65), “la SDDI” solicitó información a la Procuraduría Pública (en adelante, “la PP”), sobre los procesos judiciales, su estado y de ser el caso la existencia de otros procesos judiciales que reacigan sobre “el predio”.
- 2.2.3. A través del Memorándum 01925-2024/SBN-PP de 17 de septiembre del 2024 (folio 66), “la PP” informó que el proceso judicial que obra en el legajo 360-2017, perteneciente al Expediente Judicial 14133-2017, se encuentra en estado “no concluido”, en los autos seguidos por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra “la SBN”. Asimismo, sobre el proceso judicial de mejor derecho de propiedad, señala que recae sobre la totalidad de “el predio”. Respecto al proceso judicial que obra en el legajo 135-2021, perteneciente al Expediente Judicial 2162-2021, se encuentra en estado “no concluido”, seguido por “la Administrada” contra “la SBN”, sobre reivindicación judicial, el cual recae sobre la totalidad de “el predio”;
- 2.3. En virtud de lo señalado, “la SDDI” dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya los procesos judiciales; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, “TUO de la LOPJ”);

Normativa aplicable al caso

- 2.4. Entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139¹ 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.

¹ **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”.*



- 2.5. En concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4² del “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.
- 2.6. El artículo 13³ 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.
- 2.7. El numeral 95.1) del artículo 95⁴ 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.
- 2.8. Asimismo, el numeral 95.2) del artículo 92⁵ 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”.
- 2.9. El subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12)⁶ 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”.

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”.

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 **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 017-93-JUS”.



- 2.10. El artículo 75⁷ 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. 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

- 2.11. 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.
- 2.12. El artículo 75 del “TUO de la LPAG”⁸ 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).
- 2.13. **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.
- 2.14. 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 217.2)⁹ del artículo 217 del “TUO de la

⁷ **“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 27444)”

⁸ 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

⁹ **Artículo 217.-** “(...)



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.

- 2.15. 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, a fin de poder emitir un control adecuado sobre la potestad administrativa que ejerce “la DGPE” respecto a las Subdirecciones a su cargo, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.

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

- 2.16. 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 “la DGPE” por estar bajo su supervisión, se ha dispuesto mediante el artículo 2 de la Resolución 0661-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2024, que “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 hábiles).

- 2.17. Bajo ese razonamiento, en caso el administrado dentro del plazo establecido para impugnar, interponga algún recurso contra la resolución que declara la suspensión, deberá elevarse el recurso impugnativo, así como la consulta, para que “la DGPE” se manifieste conforme a ley, ello con el fin de evitar dos (2) 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 artículo 217 del “TUO de la LPAG”;

Análisis del caso en concreto

- 2.18. Revisados los actuados administrativos se advierte, lo siguiente: **1)** se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial se comenzó el 2017, 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)** “la Administrada” no forma parte del proceso judicial contenido en el Expediente 14133-2017-0-1801-JR-CI-36 (legajo 360-2017). En cambio, sí se encuentra como parte demandada en el proceso judicial con Expediente 02162-2021-0-3207-JR-CI-02, el cual se encuentra con sentencia de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, Sala Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho.

- 2.19. En ese sentido, no se cumplen todos 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”.

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.”



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

- 2.20. Con Memorándum 01925-2024/SBN-PP de 17 de setiembre del 2024 (folio 65), “la PP” indicó entre otros aspectos que el proceso judicial que obra en el legajo 360-2017, perteneciente al Expediente Judicial 14133-2017-01801-JR-CI-16, se encuentra en etapa **postulatoria** seguidos por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra “la SBN”, sobre mejor derecho de propiedad, el cual recae sobre la totalidad de “el predio”; y además, se advierte otro proceso judicial en el Expediente 02162-2021-0-3207-JR-CI-2 y legajo 135-2021, sobre reivindicación de “el predio”, entre “la SBN” en calidad de demandante y “la Administrada” como demandada, cuyo estado es de **sentenciado**; lo cual fue confirmado con el Memorándum 02450-2024/SBN-PP del 2 de diciembre de 2024.
- 2.21. En ese sentido, se advierte que subsiste el proceso judicial identificado con legajo 360-2017, perteneciente al Expediente Judicial 14133-2017-01801-JR-CI-16, que se encuentra en la etapa postulatoria, 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 “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

- 2.22. El artículo 13 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 “la Administrada” solicita la compraventa directa de “el predio” a “la SDDI”, por cuanto se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral P02059994 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 27908. Es decir, “la Administrada” considera a “la SBN” como propietaria de “el predio” y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo.
- 2.23. Está evidenciado en los actuados administrativos la existencia de los procesos judiciales, en donde interviene “la SBN” 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”.
- 2.24. “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".

- 2.25. 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".
- 2.26. Por consecuencia, corresponde confirmar en parte la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2024, 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 "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 el referido proceso judicial; sin perjuicio de revocar en parte la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2024, debido a que se aplica el artículo 75 del "TUO de la LPAG" como sustento de la consulta a "la DGPE", debiendo "la SDDI" considerar los criterios indicados en los numerales dieciocho y diecinueve de la Resolución 039-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023.

III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde **REVOCAR EN PARTE** la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2024, en el extremo contenido en el numeral diecisiete de la Resolución consultada; **CONFIRMAR EN PARTE** la Resolución 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2024, en el extremo que declara **SUSPENDER** el procedimiento de **COMRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada **PRISCILA BRANY MAMANI PAREDES**, respecto al área de 109,53 m² ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida P02059994 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 27908.
- 3.2. **EXHORTAR** a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que en casos similares aplique lo ya señalado en los numerales dieciocho y diecinueve de la Resolución 039-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023.

IV. RECOMENDACIÓN:

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

Atentamente,

Firmado por:
Manuel Antonio Preciado Umeres
Especialista en Bienes Estatales III
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave:6535518C12



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

Firmado por:
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.1.2.1



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:6535518C12

