

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0125-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 17 de diciembre de 2024

VISTO:

El Expediente Expediente 475-2024/SBNSDDI, que contiene la consulta respecto a la **Resolución 1228-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 27 de septiembre de 2024 que declaró **SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** iniciado en a la Solicitud de Ingreso presentada por la administrada Kathy Mendoza Huampa, respecto de un predio de 500,01 m2, ubicado en la Manzana M, Lote 08-Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, solicitado dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089 (en adelante, "el predio").

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 “la SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

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 02984-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2024, la “SDDI” eleva en consulta el Expediente 475-2024/SBNSDDI iniciado por la administrada Kathy Mendoza Huampa (en adelante, “la Administrada”), debido a la existencia de un proceso judicial en trámite entre la Comunidad Campesina de Llanavilla y “la SBN”, que obra en el Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014); y la Constancia 2700-2024/SBN-GG-UTD del 1 de octubre de 2024, en donde se indica que “el Administrado”, fue notificado el 7 de octubre de 2024 (folio 93);

Determinación de la cuestión de fondo

¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesta por Resolución 1228-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2024 (folio 89)?

De los argumentos para la suspensión del procedimiento

5. Que, “la SDDI”, eleva en consulta la Resolución 1228-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2024 (en adelante, “la Resolución”), por el cual dispuso la suspensión del de compraventa directa, por los siguientes argumentos:

5.1. Mediante el Informe Preliminar 00989-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024 (fojas 74), la “SDDI” concluyó entre otros, que “el predio” recae en ámbito del proceso judicial con Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-10 (Legajo 063-2014 no concluido), cuya materia legal es mejor derecho de propiedad, interpuesta por la Comunidad Campesina de Llanavilla en contra de la SBN.

5.2. En relación a lo mencionado, mediante el Memorándum 02221-2023/SBNDGPE- SDDI del 21 de agosto de 2024 (Expediente 570-2024

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”.

/SBNSDDI), la “SDDI” solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia (en adelante, “PP”), la misma que mediante Memorandum 01730-2024/SBN-PP del 23 de agosto de 2024 indicó que la Comunidad Campesina de Llanavilla ha interpuesto demanda contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad respecto a “el predio”. El proceso judicial se encuentra a cargo del Juez Especializado Civil de Villa María del Triunfo – Lima Sur, cuyos actuados obran en el Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014) y en etapa probatoria, en la cual se encuentra pendiente de proveer y designación de perito por el Juzgado.

- 5.3. Asimismo, la “SDDI” realizó la consulta al aplicativo Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial del Perú, del Expediente 00041-2014-0-3001-JRCI- 01, en el cual se advirtió que el estado es “en trámite” (pendiente).
- 5.4. En virtud de lo señalado, la “SDDI” dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial mencionado; debiéndose además elevar en consulta “la 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 Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, “TUO de la LOPJ”), establece que ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso;

8. Que, el artículo 13⁸ del “TUO de la LOPJ”, dispone que cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un

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 “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

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 5.12¹¹ 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 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

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 N° 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 dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. 75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio. La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso. (Texto según el artículo 64 de la Ley N° 27444)”

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: 038794K463

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 conforme a lo establecido en el numeral 217.2¹⁴ 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”;

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

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.

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 039-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023, 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”;

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

Análisis del caso en concreto

21. 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 28 de enero de 2014, conforme página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ; **2)** la cuestión contenciosa recae sobre relaciones jurídicas respecto al derecho de propiedad sobre “el predio”, entre “la SBN” y terceros; **3)** se requiere un pronunciamiento judicial que define cuál de las partes es el propietario antes de disponer de “el predio” (mejor derecho de propiedad); y **4)** “el Administrado” no forma parte del proceso judicial;

22. Que, en ese sentido, no se cumplen los requisitos para aplicar el artículo 75 del “TUO de la LPAG” y disponer la inhibición; por lo cual, debe evaluarse si los hechos se encuentran enmarcados dentro del supuesto de hecho reglamentado en el artículo 13 del “TUO de la LOPJ”;

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

23. Que, con Memorandum 01730-2024/SBN-PP del 23 de agosto de 2024 “la PP” indicó entre otros aspectos, que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, se encuentra en etapa probatoria. Este proceso tiene como demandante a la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la “SBN” y tiene por objeto que se declare el mejor derecho de propiedad respecto del terreno eriazado de 4 892 201,33 m² inscrito en la partida

12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual fue inscrita a favor del Estado en mérito de las Resoluciones 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR y 013-2007/SBN-GO, señalando que corresponderle el derecho de propiedad al tratarse de una comunidad campesina; además, respecto de “el predio” se ha identificado que existe superposición gráfica total con el área materia de demanda.

24. En ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, que está en trámite (pendiente), 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.**

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

25. Que, el artículo 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 “el Administrado” solicita la compraventa directa de “el predio” a la SDDI”, por cuanto se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089. Es decir, “el Administrado” considera a “la SBN” como propietaria de “el predio” y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo;

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

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

28. Que, conforme a lo desarrollado se han verificado los dos (2) requisitos previstos por el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN” y el artículo 13 del “TUO de LOPJ”, para suspender el procedimiento administrativo de compraventa de “el predio”, como lo constituyen la existencia de un proceso judicial en trámite y exigencia del pronunciamiento previo y favorable del Poder Judicial para que “la SDDI” pueda tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre “el predio”;

29. Que, por consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 1228-2024/SBN-DGPESDDI del 27 de septiembre de 2024 (folios 89-91), 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 0660-2023/SBN-DGPE-SDDI, 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 **1228-2024/SBNDGPE- SDDI** del 27 de septiembre de 2024, en el extremo contenido en el considerando vigésimo de dicha Resolución consultada; **CONFIRMAR en parte** la Resolución **1228-2024/SBNDGPE-SDDI** del 27 de septiembre de 2024, que resuelve **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada Kathy Mendoza Huampa, respecto de un predio de 500,01 m², ubicado en la Manzana M, Lote 08-Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, solicitado dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima.

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).0

Regístrese y comuníquese

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

INFORME N° 00560-2024/SBN-DGPE

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

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

DE : **FABIOLA ISABEL POZO ZERGA**
Especialista Legal

ASUNTO : Consulta sobre suspensión de procedimiento administrativo de compraventa directa presentado por Kathy Mendoza Huampa.

REFERENCIA : a) Memorándum 02984-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) Memorándum 01730-2024/SBN-PP
c) S.I. 16139-2024
c) Expediente 475-2024/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 17 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"), el Expediente 475-2024/SBNSDDI, que contiene la consulta respecto a la **Resolución 1228-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 27 de septiembre de 2024, que declaró **SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** iniciado en a la Solicitud de Ingreso presentada por la administrada Kathy Mendoza Huampa, respecto de un predio de 500,01 m2, ubicado en la Manzana M, Lote 08-Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, solicitado dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089 (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 Ley"), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante, "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

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

² Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

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

⁴ Publicada 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".



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.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gov.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave:4F87165646



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.

- 1.2. 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 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”.
- 1.3. Conforme a lo dispuesto por los artículos 41 y 42 del “ROF de la SBN”, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”) es el órgano de línea con alcance nacional, responsable de planificar, dirigir, coordinar, ejecutar y controlar la administración de los predios estatales a cargo de la “SBN”.
- 1.4. Mediante Memorandum 02984-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2024, la “SDDI” elevó en consulta el Expediente 475-2024/SBNSDDI mediante el cual se dispuso la suspensión del procedimiento de compra venta directa promovido por la administrada, la administrada Kathy Mendoza Huampa, respecto de “el predio”, debido a la existencia de un proceso judicial en trámite de mejor derecho de propiedad que se superpone con “el predio”, entre la Comunidad Campesina de Llanavilla y “la SBN”, que obra en el Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014).

II. **ANÁLISIS:**

Determinación de la cuestión de fondo

- 2.1. ¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesta por la Resolución 1228-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre 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 00989-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024 (fojas 74), la “SDDI” concluyó entre otros, que “el predio” recae en ámbito del proceso judicial con Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-10 (Legajo 063-2014 no concluido), cuya materia legal es mejor derecho de propiedad, interpuesta por la Comunidad Campesina de Llanavilla en contra de la SBN.



- 2.2.2. En relación a lo mencionado, mediante el Memorándum 02221-2023/SBNDGPE-SDDI del 21 de agosto de 2024 (Expediente 570-2024 /SBNSDDI), la “SDDI” solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia (en adelante, “PP”), la misma que mediante Memorándum 01730-2024/SBN-PP del 23 de agosto de 2024 indicó que la Comunidad Campesina de Llanavilla ha interpuesto demanda contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad respecto a “el predio”. El proceso judicial se encuentra a cargo del Juez Especializado Civil de Villa María del Triunfo – Lima Sur, cuyos actuados obran en el Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014) y en etapa probatoria, en la cual se encuentra pendiente de proveer y designación de perito por el Juzgado.
- 2.2.3. Asimismo, la “SDDI” realizó la consulta al aplicativo Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial del Perú, del Expediente 00041-2014-0-3001-JRCI-01, en el cual se advirtió que el estado es “en trámite” (pendiente).
- 2.2.4. En virtud de lo señalado, la “SDDI” dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial mencionado; debiéndose además elevar en consulta “la 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”).

Norma aplicable al caso

- 2.2. 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

6 Constitución Política del Perú “Artículo 139º. 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 4º.- 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 “Artículo 13º.- 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”.



resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución”.

- 2.3. En concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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.
- 2.6. 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”.

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 N° 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 dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. 75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio. La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso. (Texto según el artículo 64 de la Ley N° 27444)”

¹³ 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



- 2.7. El subliteral iii), literal a) del numeral 5.12¹¹ de Directiva DIR 00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en adelante, “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”.
- 2.8. El artículo 75¹² del “TUO de la LPAG” dispone que la autoridad administrativa se inhibe del procedimiento administrativo cuando advierte que se tramita ante sede judicial una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado, que requieran ser esclarecidas en forma previa al pronunciamiento administrativo; por lo cual, solicita información al Poder Judicial y de verificar la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, se inhibirá del procedimiento mediante resolución, la cual será elevada en consulta al superior jerárquico. 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

- 2.9. 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 distinto.
- 2.10. El artículo 75 del “TUO de la LPAG”¹³ señala que para que se produzca la inhibición se requieren que concurran 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).
- 2.11. **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.

- 2.12. 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 217.2¹⁴ 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.**
- 2.13. 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”

- 2.14. 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 0039-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2023, 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).
- 2.15. Bajo ese razonamiento, en caso la administrada 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 de la administrada conforme al análisis del numeral 217.2 del artículo 217 del “TUO de la LPAG”.

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”.*



Análisis del caso en concreto

- 2.16. 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 28 de enero de 2014, conforme página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ; **2)** la cuestión contenciosa recae sobre relaciones jurídicas respecto al derecho de propiedad sobre “el predio” entre la “SBN” y terceros; **3)** se requiere un pronunciamiento judicial que define cuál de las partes es el propietario antes de disponer de “el predio” (mejor derecho de propiedad); y **4)** “la Administrada” no forma parte del proceso judicial.
- 2.17. En ese sentido, no se cumplen los requisitos para aplicar el artículo 75 del “TUO de la LPAG” y disponer la inhibición; **por lo cual, debe evaluarse si los hechos se encuentran enmarcados dentro del supuesto de hecho reglamentado en el artículo 13° del “TUO de la LOPJ”. Respecto a la existencia de causa pendiente de resolver en el Poder Judicial que recae sobre “el predio”**

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

- 2.18. Con Memorándum 01730-2024/SBN-PP del 23 de agosto de 2024 “la PP” indicó entre otros aspectos, que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, se encuentra en etapa probatoria. Este proceso tiene como demandante a la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la “SBN” y tiene por objeto que se declare el mejor derecho de propiedad respecto del terreno eriazado de 4 892 201,33 m² inscrito en la partida 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual fue inscrita a favor del Estado en mérito de las Resoluciones 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR y 013-2007/SBN-GO, señalando que corresponderle el derecho de propiedad al tratarse de una comunidad campesina; además, respecto de “el predio” se ha identificado que existe superposición gráfica total con el área materia de demanda.
- 2.19. En ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, que está en trámite (pendiente), 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.**



- 2.20. 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 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima. 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.
- 2.21. Esta evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en donde interviene la "SBN" como demandada y se discute a quién de los intervinientes procesales pertenece el derecho de propiedad sobre "el predio". Si bien es cierto, que los numerales 95.1 y 95.2 del artículo 95 de "el Reglamento", así como los subliterales 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".
- 2.22. 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 determine 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".
- 2.23. 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".



- 2.24. Por consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 1228-2024 /SBN-DGPESDDI del 27 de septiembre de 2024 (folios 89-91), 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 0660-2023/SBN-DGPE-SDDI, debido a que se aplica el artículo 75 del "TUO de la LPAG" como sustento de la consulta a "la DGPE";

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, corresponde **REVOCAR EN PARTE** la Resolución **1228-2024/SBNDGPE- SDDI** del 27 de septiembre de 2024, en el extremo contenido en el considerando vigésimo de dicha Resolución consultada; **CONFIRMAR en parte** la Resolución **1228-2024/SBNDGPE- SDDI** del 27 de septiembre de 2024, que resuelve **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada Kathy Mendoza Huampa, respecto de un predio de 500,01 m², ubicado en la Manzana M, Lote 08-Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, solicitado dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima.

Atentamente,

Firmado por:
Fabiola Isabel Pozo Zerga
Especialista Legal en Derecho Administrativo
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ORA/fpz



MEMORANDUM N° 02984-2024/SBN-DGPE-SDDI

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

DE : **CARLOS REATEGUI SANCHEZ**
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

ASUNTO : Se eleva la Resolución N° 1228-2024-SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) S.I. N° 16139-2024
b) EXPEDIENTE N° 475-2024/SBNSDDI

FECHA : 31 de octubre del 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al expediente de la referencia b), mediante el cual se dispuso la suspensión del procedimiento de venta directa promovido por Kathy Mendoza Huampa, respecto de un predio de 500,01 m², ubicado en la Manzana M Lote 08 – Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); toda vez que, resulta necesario el pronunciamiento del proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad que se superpone con “el predio”.

En ese sentido, cumpla con elevar la Resolución N° 1228-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024, contenida en el expediente de la referencia b), de conformidad con los artículos 41° y 42° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 066-2022/SBN.

Atentamente,

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

CRS/pagg/amum
P.O.I. 18.1.1

Se adjunta:

- Expediente N° 475-2024/SBNSDDI (1 tomo - 96 folios)



MEMORANDUM N° 01730-2024/SBN-PP

PARA : **PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ**
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

DE : **CARLOS ANTONIO RODRIGUEZ MELENDEZ**
Procurador Público

ASUNTO : Atención a consulta de procesos judiciales

REFERENCIA : a) MEMORANDUM 02221-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) EXPEDIENTE N° 570-2024/SBNSDDI

FECHA : 23 de agosto del 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia, a través del cual Señor Alberto Gaspar Durand Casas, respecto de un predio ubicado en la Manzana N Lote 3 Zona IV - Nueva Esperanza del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

Asimismo, nos advierte que se encuentra comprendido en un ámbito de mayor extensión inscrito en la **partida registral N° 12172773** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con **CUS N° 41089**; asimismo se superpone con el **Legajo SBN N° 063-2014**.

Conforme ello, se procedió, a la revisión del Aplicativo de Procesos Judiciales y la búsqueda en la página web del Poder Judicial – CEJ, donde podemos advertir:

7	LEGAJO	063-2014
	EXPEDIENTE	0041-2014
	MATERIA	MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
	PRETENSIÓN	COMUNIDAD CAMPESINA DE LLANAVILLA 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 LA 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: MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 20 EL JUZGADO HA REQUERIDO CUMPLAN LAS PARTES CON ADJUNTAR DOCUMENTOS ORIGINALES, EN ESE SENTIDO SE HAN PRESENTADO ESCRITOS DE CUMPLIMIENTO QUE ESTÁN PENDIENTE PROVEER Y DESIGNACIÓN DE PERITO POR EL JUZGADO.
CAUTELAR	NO EXISTE MEDIDA CAUTELAR	

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://ajpps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>



Finalmente, con respecto al CUS N° 41089, se procedió a la revisión en el Sistema de Información de Bienes Estatales (SINABIP) con los parámetros de los registros CUS en consulta, así como también en el Aplicativo GEOCATASTRO y el Aplicativo de Procesos Judiciales, y se pudo advertir que sobre el mismo recaen tres (3) denuncias fiscales:

1	LEGAJO	212-2017
	EXPEDIENTE	514-2017
	MATERIA	USURPACIÓN AGRAVADA
	PRETENSIÓN	SBN FORMULA DENUNCIA PENAL CONTRA: IVAN WITMAN SANTIAGO ALVAREZ, FREDDY VAZQUEZ SANCHEZ, JUAN JULIO VILLAR ACHIHUA, JUAN JORGE HUANACO PINTO, LOS INTEGRANTES DE LA ASOCIACION FRENTE DE DEFENSA DE POSESIONARIOS PAQUE INDUSTRIAL, Y LOQRR, POR LA PRESUNTA COMISIÓN DEL DELITO CONTRA EL PATRIMONIO EN SU MODALIDAD DE USURPACIÓN AGRAVADA, ORGANIZACIÓN CRIMINAL Y LAVADO DE ACTIVOS SOBRE EL BIEN UBICADO EN LA QUEBRADA RETAMAL, AL ESTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO, MARISCAL CASTILLA, SECTOR NORESTE DEL DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.
	JUZGADO	1° FISCALIA PROV. PENAL DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO
	DEMANDANTE	SBN
	DEMANDADO	IVAN WITMAN SANTIAGO ALVAREZ, FREDDY VAZQUEZ SANCHEZ, JUAN JULIO VILLA
	ESTADO	INVESTIGACIÓN PREPARATORIA: SE SOLICITÓ INFORME SOBRE ESTADO ACTUAL DE INVESTIGACIÓN.
	CAUTELAR	NO EXISTE MEDIDA CAUTELAR

2	LEGAJO	060-2018
	EXPEDIENTE	191-2018
	MATERIA	USURPACIÓN AGRAVADA
	PRETENSIÓN	SE FORMALIZO DENUNCIA PENAL CONTRA MARIO AMARILDO SALVADOR CORRO Y CRISTHIAN OSWALDO REYES JIMENEZ COMO COAUTOES Y CONTRA LUIS PEDRO LOZANO CUEVA Y JOSE THOMAS CORNEJO NUBE COMO COMPLICES PRIMARIOS DE LA COMISION DEL PRESUNTO DELITO CONTRA EL PATRIMONIO EN LA MODALIDAD DE USURPACION EN AGRAVIO DEL ESTADO RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN LA QUEBRADA RETAMAL, AL OESTE DE LA COMUNIDAD CAMPESINA SANTA ROSA DE MANCHAY DEL DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO, LIMA - LIMA, CON UN AREA DE 5,695.19 M2, ASIGNADO AL CUS 41089
	JUZGADO	JUZG. PENAL UNIPERSONAL (AD. FUNC. LIQUIDADOR) DE PACHACAMAC
	DEMANDANTE	SBN
	DEMANDADO	MARIO SALVADOR CORRO Y CRISTHIAN REYES JIMENEZ
	ESTADO	SENTENCIA: SE DECLARA CONSENTIDA QUE FALLA CONDENANDO A LOS IMPUTADOS Y QUE CUMPLAN CON RESTITUIR EL BIEN INMUEBLE USURPADO.
CAUTELAR	NO EXISTE MEDIDA CAUTELAR	

3	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 DEPARTAMWNTO DE LIMA
	JUZGADO	3° FISCALÍA PROVINCIAL PENAL DE VILLA MARIA DE TRIUNFO
	DEMANDANTE	SBN
	DEMANDADO	SIXTO RAYMUNDO RAMIREZ SANGUINETTI, BERTONI FLORENTÍN GARIBAY DUEÑAS,
	ESTADO	INVESTIGACIÓN PREPARATORIA: SE SOLICITÓ INFORME SOBRE ESTADO ACTUAL DE INVESTIGACIÓN.
CAUTELAR	NO EXISTE MEDIDA CAUTELAR	

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://app.sbn.gob.pe/web/validador.xhtml>



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: **S619761098**



Atentamente,

Firmado por
CARLOS ANTONIO RODRIGUEZ MELENDEZ
PROCURADOR PÚBLICO
Procuraduría Pública

CARM/linh
P.O.I. 14.1.6.2

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>



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: **S619761098**

