

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0127-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 18 de diciembre de 2024

VISTO:

El **Expediente 577-2024/SBNSDDI**, que contiene la consulta formulada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario respecto a la **Resolución 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 29 de agosto de 2024, que resolvió **SUSPENDER** el procedimiento de **VENTA DIRECTA**, solicitado por **EXALTACIÓN LLANLLAYA BENTURA**, bajo la causal prevista en el numeral 3 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, respecto de un área de 500,36 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud 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 estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN 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

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 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”.

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, "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 02405-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2024, la "SDDI" elevó en consulta el Expediente 577-2022/SBNSDDI iniciado por **EXALTACIÓN LLANLLAYA BENTURA** (en adelante, "la Administrada"), debido a la existencia de un proceso judicial 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 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014);

Determinación de la cuestión de fondo

¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesta por la Resolución 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024?

De los argumentos para la suspensión del procedimiento

5. Que, la "SDDI", eleva en consulta la Resolución 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024 (en adelante, "la Resolución"), por la cual, dispuso la suspensión del procedimiento de compraventa directa, por los siguientes argumentos:

- 5.1 Mediante el Informe Preliminar 00923-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2024 (fojas 30), 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 01172-2023/SBN-PP de 31 de mayo de 2023, la Procuraduría Pública de la SBN 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 que se resuelva pedidos de intervención litisconsorcial;
- 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-JR-CI-01, en el cual se advirtió que el estado es "en tramite" (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 "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 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

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 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".

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 sub literal 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”;

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

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;

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)”

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”;

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 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);

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”.

19. Que, 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”;

20. Que, en el presente caso, mediante la Constancia 02285-2024/SBN-GG-UTD del 30 de octubre de 2024, la Unidad de Trámite Documentario, señala que “la Resolución” fue notificada vía publicación en el diario “Perú21”, el 5 de octubre de 2024 a Exaltación Llanllaya Bentura, y de la verificación en el Sistema Integrado Documentario, deja constancia que no se ha interpuesto medio impugnativo alguno dentro del plazo de Ley. Si bien es cierto, se elevó la consulta de la suspensión antes de que la resolución se encuentre consentida, se advierte que no se ha interpuesto recurso impugnativo según la citada constancia, por lo tanto, no se ha vulnerando el derecho que asiste a “la administrada”;

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)** “la Administrada” 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 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”

23. Que, con Memorándum 01172-2023/SBN-PP del 31 de mayo de 2023, “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 le corresponde 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. Que, 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;**

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 “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;

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 sub literales 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 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”;

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 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024 (folio 39), 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 1083-2024/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 **1083-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 29 de agosto de 2024, en el extremo contenido en el considerando décimo octavo de dicha Resolución consultada; **CONFIRMAR** en parte la **1083-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 29 de agosto de 2024, en el extremo que declara **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada **EXALTACIÓN LLANLLAYA BENTURA**, de un área de 500,36 m2, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese

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

INFORME N° 00564-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Suspensión de procedimiento administrativo de compraventa directa

REFERENCIA : a) Memorándum 02405-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I 16180-2024
c) Expediente 577-2024/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 18 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”) remite a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”), la consulta formulada respecto a la **Resolución 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 29 de agosto de 2024, que resolvió **SUSPENDER** el procedimiento de **VENTA DIRECTA**, solicitado por **EXALTACIÓN LLANLLAYA BENTURA**, bajo la causal prevista en el numeral 3 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, respecto de un área de 500,36 m², ubicado en el distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

Al respecto, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Que, 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 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. 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,

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 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”.

responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la “SBN”.

- 1.3. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 41 y 42 del “ROF de la SBN”, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”) es el órgano de línea con alcance nacional, responsable de planificar, dirigir, coordinar, ejecutar y controlar la administración de los predios estatales a cargo de la “SBN”.
- 1.4. Que, mediante Memorándum 02405-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2024, la “SDDI” elevó en consulta el Expediente 577-2022/SBNSDDI iniciado por **EXALTACIÓN LLANLLAYA BENTURA** (en adelante, “la Administrada”), debido a la existencia de un proceso judicial 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 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014).

II. ANÁLISIS

Determinación de la cuestión de fondo

¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesta por la Resolución 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024?

De los argumentos para la suspensión del procedimiento

- 2.1. Que, la “SDDI”, eleva en consulta la Resolución 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024 (en adelante, “la Resolución”), por la cual, dispuso la suspensión del procedimiento de compraventa directa, por los siguientes argumentos:
 - Mediante el Informe Preliminar 00923-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2024 (fojas 30), 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;
 - En relación a lo mencionado, mediante el Memorándum 01172-2023/SBN-PP de 31 de mayo de 2023, la Procuraduría Pública de la SBN 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 que se resuelva pedidos de intervención litisconsorcial;
 - Asimismo, la “SDDI” realizó la consulta al aplicativo Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial del Perú, del Expediente 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en el cual se advirtió que el estado es “en tramite” (pendiente);
 - 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

- 2.2. 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”.
- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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.
- 2.6. 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”.

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 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”.



- 2.7. Que, el sub literal 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. 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

- 2.9. Que, con base a lo desarrollado, la “DGPE” estima conveniente precisar, en forma previa a la evaluación de los argumentos de la “SDDI”, el ámbito de aplicación del artículo 75 del “TUO de la LPAG” y el artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, por cuanto la primera norma invocada se refiere a la inhibición de la autoridad administrativa para conocer y pronunciarse sobre procedimiento administrativo; mientras que la segunda, alude a la suspensión del mismo procedimiento; sin embargo, los supuestos y efectos que producen son distintos.
- 2.10. 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).
- 2.11. Que, **el artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, permite suspender el procedimiento administrativo cuando existe cuestión contenciosa que requiera de un previo**

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



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. 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.**
- 2.13. 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”

- 2.14. 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 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. Que, 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”.
- 2.16. Que, en el presente caso, mediante la Constancia 02285-2024/SBN-GG-UTD del 30 de octubre de 2024, la Unidad de Trámite Documentario, señala que “la Resolución” fue notificada vía publicación en el diario “Perú21”, el 5 de octubre de 2024 a Exaltación Llanllaya Bentura, y de la verificación en el Sistema Integrado Documentario, deja constancia que no se ha interpuesto medio impugnativo alguno dentro del plazo de Ley. Si bien es cierto, se elevó la consulta de la suspensión antes de que la resolución se encuentre consentida, se advierte que no se ha interpuesto recurso impugnativo según la citada constancia, por lo tanto, no se ha vulnerando el derecho que asiste a “la administrada”.

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

- 2.17. 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)** “la Administrada” no forma parte del proceso judicial.
- 2.18. Que, en ese sentido, no se cumplen 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”

- 2.19. Que, con Memorándum 01172-2023/SBN-PP del 31 de mayo de 2023, “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 le corresponde 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.
- 2.20. Que, 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.**
- 2.21. 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 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.
- 2.22. 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 sub literales 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”.

- 2.23. 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 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”.
- 2.24. 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”.
- 2.25. Que, por consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024 (folio 39), 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 1083-2024/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.

III. CONCLUSIÓN

- 3.1. Por las razones antes expuestas, se recomienda **REVOCAR EN PARTE** la Resolución **1083-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 29 de agosto de 2024, en el extremo contenido en el considerando décimo octavo de dicha Resolución consultada; **CONFIRMAR** en parte la **1083-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 29 de agosto de 2024, en el extremo que declara **SUSPENDER** el procedimiento de **COMRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada **EXALTACIÓN LLANLLAYA BENTURA**, de un área de 500,36 m2, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.
- 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.



- 3.3. **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).

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor Legal
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/mdh

