

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0036-2025/SBN-DGPE**

San Isidro, 2 de abril de 2025

**VISTO:**

El **Expediente 080-2010/SBNSJAD**, que contiene la consulta formulada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario respecto a la **Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024**, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA**, adecuado a la causal prevista en el numeral 222.2) del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, en aplicación del numeral 1) de la Primera Disposición Complementaria y Transitoria del citado reglamento; procedimiento tramitado por **BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.**, respecto de cinco predios de 4,863.74 has; 1,646.63 has; 3,313.74 has 4,870.34 has y 137.85 has, ubicados en el extremo este del predio denominado Huayuri-Paraíso, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscritos en las partidas 11058478, 11058479, 11058480, 11058481 y 11058482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, anotados con CUS 54375, 54374, 54373, 54372 y 54371, respectivamente; en adelante “los predios”; 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 29151<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (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;

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup>, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante el “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, el literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre las solicitudes de la “SDDI” para suspender los procedimientos de compraventa;

4. Que, a través del Memorándum 00270-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025, la “SDDI” remitió a la “DGPE” el escrito de nulidad presentado por la **Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas**, representada por el director general, Luis Mijail Vizcarra Llanos (en adelante, “DGA”), elevándose el Expediente 1447-2022/SBNSDAPE;

5. Que, mediante Memorándum 00270-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025, “la SDDI” elevó en consulta el **Expediente 080-2010/SBNJAD** sobre compra venta directa, iniciado por la empresa **BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.** (en adelante, “el Administrado”), y la Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024 (en adelante “la Resolución”), que declara su suspensión del procedimiento debido a que se viene tramitando un proceso judicial de nulidad de la Resolución Ministerial 622-2009-AG del 18 de agosto de 2009 mediante el cual, el Ministerio de Agricultura otorgó en transferencia a favor de esta Superintendencia un área de 49,155.ha inscrito en la partida 40021645, área matriz que constituye antecedente de “los predios”, seguido en el Expediente 05537-2012-01801-JR-CA-14; asimismo el a través del Expediente 006481-2021-0-1801-JR-CA-04 se interpuso la nulidad de resolución o acto administrativo, a fin de que se reestablezca los derechos e intereses judiciales de la demandante estableciéndose la vigencia de la Resolución 022-2011/SBN-DGPE-SDDI;

### **Respecto a los antecedentes del procedimiento**

6. Que, respecto a los antecedentes del procedimiento, se advierte que el mismo fue materia de demanda contencioso administrativo, seguido en el Expediente **4841-2012-0-1801-JR-CA-01**, por el cual, Bio Agro Heaven del Sur S.A.C. interpuso demanda contra la “SBN”, solicitando que se declare la nulidad de la Resolución 048-2012/SBN del 12 de abril de 2012, que declaró la nulidad de oficio de la Resolución 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, la Resolución 016-2011/SBN-DGPE y la Resolución 025-2011/SBN-DGPE. Al respecto, mediante Casación 19861-2018, la Sala de Derecho Constitucional y Social

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de septiembre de 2022.

Permanente de la Corte Suprema de la República declaró Infundado el Recurso de Casación presentado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia contra la Resolución de Vista 8 del 10 de mayo de 2018, que CONFIRMA la Sentencia emitida mediante Resolución 9 del 19 de enero de 2016 que declaró fundada la demanda interpuesta por Bio Agro Heaven del Sur S.A.C.; y en consecuencia, declara NULA la Resolución 048-2012/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2012, y nulo el procedimiento de nulidad de oficio iniciado por la demandada, hasta el inicio del procedimiento de anulación de oficio, debiéndose poner en conocimiento del demandante el inicio de dicho procedimiento, en vista que no se le notificó para que emita sus descargos a la demandante con anterioridad a la emisión de la citada resolución administrativa;

7. Mediante Resolución 0034-2021/SBN del 29 de abril del 2021 (folio 2492), esta Superintendencia declaró la nulidad de la Resolución 022-2011/SBN-DGPE-SDDI y de las resoluciones que se pronunciaron desestimando un recurso impugnativo y un pedido de nulidad que se formularon contra la misma, como es el caso de la Resolución 016-2011/SBN-DGPE y la Resolución 025-2011/SBNDGPE. Asimismo, se resolvió retrotraer el procedimiento de adjudicación en venta directa por causal, signado bajo el Expediente 080- 2010/SBN-JAD, con la finalidad de que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario emita nuevo pronunciamiento;

8. Que, en ese sentido, mediante el Memorándum 00984-2021/SBN-PP del 14 de junio de 2021, el Procurador Público de la SBN puso conocimiento de la OAJ y la DGPE, que a través de la Resolución 16 del 6 de abril de 2021, el magistrado dispone: *“Al escrito de fecha 17-05-2021, presentado por la demandada, en la que pone a conocimiento el cumplimiento de la sentencia en todos sus extremos, con declarar la nulidad de la Resolución N° 048-2012/SBN; y, en el que se ha ordenado se retrotraiga el procedimiento administrativo de nulidad de oficio hasta el inicio del procedimiento, mediante el oficio de la Resolución N° 022-2011/SBN -DGPE-SDDI de fecha 22 de marzo de 2011, en ese sentido, siendo una sentencia declarativa y habiendo cumplido la demanda con la ejecución de sentencia, no habiendo mandato pendiente de cumplir, se dispone: TENER POR CUMPLIDO LA SENTENCIA, en consecuencia, remítase los autos al archivo central”*; asimismo, con la Resolución 16 del 3 de junio de 2021;

9. Que, asimismo, según el aplicativo Consulta de Expedientes Judicial del Poder Judicial- CEJ, según el Expediente 4841-2012, mediante Resolución 21 del 15 de noviembre de 2023, el Primer Juzgado Permanente, estando al estado del proceso, ordenó su archivo definitivo y remitir los autos al Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Lima;

### **Determinación de la cuestión de fondo**

¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesto por la Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024?

### **De los argumentos para la suspensión del procedimiento**

10. Que, mediante “la Resolución”, la “SDDI” dispone la suspensión del procedimiento de compraventa directa, por los siguientes argumentos:

- 10.1. Mediante el Memorándum 2090-2024/SBN-PP del 14 de octubre de 2024, el Procurador Público de la SBN (en adelante "SBN"), precisó que existen procesos judiciales, ente los cuales, se advierte el **Expediente 05537-2012-0-1801-JR-CA-14**, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, seguido por el Ministerio de Agricultura en contra de la SBN, mediante el cual pretende la nulidad de la Resolución 0622-2009-AG del 18 de agosto de 2019, por el cual transfiere a favor de la SBN una extensión de 49,155 has, para destinarlos al proyecto promovido por Bio Agro Heaven.
- 10.2. Asimismo, se tramita en el Expediente **006481-2021-0-1801-JR-CA-14**, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, seguido por Bio Agro Heaven del Sur S.A.C., en contra de la SBN, mediante el cual pretende la nulidad de la Resolución 0034-2021/SBN del 29 de abril del 2021, que declara la nulidad de las Resoluciones Nros. 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, 016-2011/SBN-DGPE y 025-2011/SBN-DGPE, de fechas 22 de marzo de 2011, 19 de mayo de 2011 y 10 de agosto de 2011.
- 10.3. En virtud de lo señalado, "la SDDI" dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluyan los procesos judiciales; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la "DGPE", 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

11. Que, entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139<sup>4</sup> de la Constitución Política del Perú, el cual dispone que, en virtud del principio de 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";

12. Que, en concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4<sup>5</sup> 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;

---

<sup>4</sup> **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".

<sup>5</sup> **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".

13. Que, el artículo 13<sup>6</sup> 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;

14. Que, el numeral 95.1 del artículo 95<sup>7</sup> 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;

15. Que, asimismo, el numeral 95.2) del artículo 92<sup>8</sup> 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”;

16. Que, en ese sentido, el subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12<sup>9</sup> de la 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”;

17. Que, además el artículo 75<sup>10</sup> del “TUO de la LPAG”, dispone que la autoridad administrativa se inhibe del procedimiento administrativo cuando advierte que se tramita

---

<sup>6</sup> “**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”.

<sup>7</sup> **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”.

<sup>8</sup> **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”.

<sup>9</sup> **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”.

<sup>10</sup> “**Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional** 75.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre

ante sede judicial una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado, que requieran ser esclarecidas en forma previa al pronunciamiento administrativo, por lo cual, solicita información al Poder Judicial y de verificar la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, se inhibirá del procedimiento mediante resolución, la cual será elevada en consulta al superior jerárquico. De ser confirmada, se remitirán los actuados al Procurador Público para que se apersona al proceso, de convenir a los intereses del Estado;

### **Respecto a la inhibición y la suspensión**

**18.** 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;

**19.** Que, el artículo 75 del “TUO de la LPAG”<sup>11</sup> 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);

**20.** 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;

**21.** 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

---

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)”

<sup>11</sup> 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

cual cabe perfectamente que cualquier administrado pueda impugnar dicha resolución conforme a lo establecido en el numeral 217.2<sup>12</sup> 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;**

**22.** 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”**

**23.** 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 0300-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2024, que la “SDDI” cumpla con notificar conforme a ley al administrado con la resolución que suspende el procedimiento al amparo del artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, y deberá elevar en consulta dicha resolución cuando haya vencido el plazo para impugnarlo administrativamente (15 días hábiles);

**24.** 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”;

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

**25.** Que, con Memorándum 2090-2024/SBN-PP del 14 de octubre de 2024, “la PP” indicó entre otros aspectos, los estados de los procesos judiciales identificados con Expediente **05537-2012-0-1801-JR-CA-14** y **006481-2021-0-1801-JR-CA-14**, ambos se encuentran en etapa impugnatoria, entre otros;

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

---

<sup>12</sup> **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”.

**26.** 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 “los predios” a la “SDDI”, por cuanto considera a la “SBN” como propietario y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo;

**27.** Que, si bien es cierto, que los numerales 95.1) y 95.2) del artículo 95 de “el Reglamento”, así como los subnumerales i) y ii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN”, aluden a la posibilidad de continuar con el procedimiento administrativo a pesar de la existencia de cargas, ocupaciones y **procesos judiciales**, que aluden a la posesión; sin embargo, son supuestos diferentes al contemplado en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN” y el 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 “los predios”;**

**28.** 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 “los predios”, 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 los mismos;

**29.** Que, revisados los actuados administrativos, se evidencia una cuestión contenciosa iniciada en el año 2012 seguido en el **Expediente 05537-2012-0-1801-JR-CA-14**, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, seguido por el Ministerio de Agricultura en contra de la SBN, mediante el cual pretende la nulidad de la Resolución 0622-2009-AG del 18 de agosto de 2019, la cual transfiere a favor de la SBN una extensión de 49,155 has, para destinarlos al proyecto promovido por la empresa Bio Agro Heaven del Sur SAC; al respecto, del análisis la “SDDI”, precisa que, el área de 49,155 has, se encuentra inscrita en la partida 40021645, partida matriz que constituye antecedente de “los predios”; en tal sentido, se pretende la restitución del derecho de propiedad al Ministerio de Agricultura y Riego (demandante) el cual afectará la titularidad del predio;

**30.** Que, asimismo, se tramita en el Expediente **006481-2021-0-1801-JR-CA-14**, sobre la demanda iniciada por Bio Agro Heaven del Sur SAC en contra de la SBN, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, mediante el cual pretende la nulidad de la Resolución 0034-2021/SBN del 29 de abril del 2021, que declaró la nulidad de las Resoluciones Nros. 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, 016-2011/SBN-DGPE y 025-2011/SBN-DGPE, de fechas 22 de marzo de 2011, 19 de mayo de 2011 y 10 de agosto de 2011. Dicho proceso tiene por objeto restituir los derechos que alega la demandante sobre la adjudicación de “los predios”;

**31.** Que, conforme a lo expuesto en los anteriores considerandos y según el análisis de los expedientes judiciales, no se cumplen los requisitos para aplicar el artículo

75 del “TUO de la LPAG”, por cuanto debe existir una estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos entre la materia judicial y la administrativa;

**32.** Que, en tal sentido, conforme al marco legal desarrollado sobre la suspensión se ha verificado el requisito previsto 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 “los predios”, 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 los mismos;

**33.** Que, por lo expuesto, corresponde confirmar “la Resolución”, 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;

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°.** - **CONFIRMAR** la Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024, que declara **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por el administrado **BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.**, respecto de cinco predios de: 4,863.74 has; 1,646.63 has; 3,313.74 has 4,870.34 has y 137.85 has, ubicados en el extremo este del predio denominado Huayuri- Paraíso, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscritos en las partidas 11058478, 11058479, 11058480, 11058481 y 11058482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, anotados con CUS 54375, 54374, 54373, 54372 y 54371, respectivamente, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**ARTICULO 2°.- 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](http://www.sbn.gob.pe)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

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

## **INFORME N° 00172-2025/SBN-DGPE**

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

**DE** : **MARÍA DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

**ASUNTO** : Suspensión de la Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI

**REFERENCIA** : a) Memorándum 00270-2025/SBN-DGPE-SDDI  
b) Expediente 080-2010/SBNJAD

**FECHA** : San Isidro, 2 de abril de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia, relacionados a la consulta formulada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario respecto a la **Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024**, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA**, adecuado a la causal prevista en el numeral 222.2) del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, en aplicación del numeral 1) de la Primera Disposición Complementaria y Transitoria del citado reglamento; procedimiento tramitado por **BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.**, respecto de cinco predios de 4,863.74 has; 1,646.63 has; 3,313.74 has 4,870.34 has y 137.85 has, ubicados en el extremo este del predio denominado Huayuri- Paraíso, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscritos en las partidas 11058478, 11058479, 11058480, 11058481 y 11058482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, anotados con CUS 54375, 54374, 54373, 54372 y 54371, respectivamente; en adelante "los predios"; 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 29151<sup>1</sup> (en adelante, "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (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 Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup>, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante el "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".

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

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

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 26 de septiembre de 2022.

- 1.3. Que, el literal r) del artículo 42 del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre las solicitudes de la "SDDI" para suspender los procedimientos de compraventa.
- 1.4. Que, a través del Memorándum 00270-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025, la "SDDI" remitió a la "DGPE" el escrito de nulidad presentado por la **Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas**, representada por el director general, Luis Mijail Vizcarra Llanos (en adelante, "DGA"), elevándose el Expediente 1447-2022/SBNSDAPE.
- 1.5. Que, mediante Memorándum 00270-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025, "la SDDI" elevó en consulta el **Expediente 080-2010/SBNJAD** sobre compra venta directa, iniciado por la empresa **BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.** (en adelante, "el Administrado"), y la Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024 (en adelante "la Resolución"), que declara su suspensión del procedimiento debido a que se viene tramitando un proceso judicial de nulidad de la Resolución Ministerial 622-2009-AG del 18 de agosto de 2009 mediante el cual, el Ministerio de Agricultura otorgó en transferencia a favor de esta Superintendencia un área de 49,155.ha inscrito en la partida 40021645, área matriz que constituye antecedente de "los predios", seguido en el Expediente 05537-2012-01801-JR-CA-14; asimismo el a través del Expediente 006481-2021-0-1801-JR-CA-04 se interpuso la nulidad de resolución o acto administrativo, a fin de que se reestablezca los derechos e intereses judiciales de la demandante estableciéndose la vigencia de la Resolución 022-2011/SBN-DGPE-SDDI.

## II. ANÁLISIS

### Respecto a los antecedentes del procedimiento

- 2.1. Que, respecto a los antecedentes del procedimiento, se advierte que el mismo fue materia de demanda contencioso administrativo, seguido en el Expediente **4841-2012-0-1801-JR-CA-01**, por el cual, Bio Agro Heaven del Sur S.A.C. interpuso demanda contra la "SBN", solicitando que se declare la nulidad de la Resolución 048-2012/SBN del 12 de abril de 2012, que declaró la nulidad de oficio de la Resolución 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, la Resolución 016-2011/SBN-DGPE y la Resolución 025-2011/SBN-DGPE. Al respecto, mediante Casación 19861-2018, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de la República declaró Infundado el Recurso de Casación presentado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia contra la Resolución de Vista 8 del 10 de mayo de 2018, que CONFIRMA la Sentencia emitida mediante Resolución 9 del 19 de enero de 2016 que declaró fundada la demanda interpuesta por Bio Agro Heaven del Sur S.A.C.; y en consecuencia, declara NULA la Resolución 048-2012/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2012, y nulo el procedimiento de nulidad de oficio iniciado por la demandada, hasta el inicio del procedimiento de anulación de oficio, debiéndose poner en conocimiento del demandante el inicio de dicho procedimiento, en vista que no se le notificó para que emita sus descargos a la demandante con anterioridad a la emisión de la citada resolución administrativa.
- 2.2. Mediante Resolución 0034-2021/SBN del 29 de abril del 2021 (folio 2492), esta Superintendencia declaró la nulidad de la Resolución 022-2011/SBN-DGPE-SDDI y de las resoluciones que se pronunciaron desestimando un recurso impugnativo y un pedido de nulidad que se formularon contra la misma, como es el caso de la Resolución 016-2011/SBN-DGPE y la Resolución 025-2011/SBNDGPE. Asimismo, se resolvió retrotraer el procedimiento de adjudicación en venta directa por causal, signado bajo el Expediente 080-2010/SBN-JAD, con la finalidad de que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario emita nuevo pronunciamiento.

- 2.3.** Que, en ese sentido, mediante el Memorándum 00984-2021/SBN-PP del 14 de junio de 2021, el Procurador Público de la SBN puso conocimiento de la OAJ y la DGPE, que a través de la Resolución 16 del 6 de abril de 2021, el magistrado dispone: *“Al escrito de fecha 17-05-2021, presentado por la demandada, en la que pone a conocimiento el cumplimiento de la sentencia en todos sus extremos, con declarar la nulidad de la Resolución N° 048-2012/SBN; y, en el que se ha ordenado se retrotraiga el procedimiento administrativo de nulidad de oficio hasta el inicio del procedimiento, mediante el oficio de la Resolución N° 022-2011/SBN -DGPE-SDDI de fecha 22 de marzo de 2011, en ese sentido, siendo una sentencia declarativa y habiendo cumplido la demanda con la ejecución de sentencia, no habiendo mandato pendiente de cumplir, se dispone: TENER POR CUMPLIDO LA SENTENCIA, en consecuencia, remítase los autos al archivo central”*; asimismo, con la Resolución 16 del 3 de junio de 2021.
- 2.4.** Que, asimismo, según el aplicativo Consulta de Expedientes Judicial del Poder Judicial-CEJ, según el Expediente 4841-2012, mediante Resolución 21 del 15 de noviembre de 2023, el Primer Juzgado Permanente, estando al estado del proceso, ordenó su archivo definitivo y remitir los autos al Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Lima;

### **Determinación de la cuestión de fondo**

¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesto por la Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024?

### **De los argumentos para la suspensión del procedimiento**

- 2.5.** Que, mediante “la Resolución”, la “SDDI” dispone la suspensión del procedimiento de compraventa directa, por los siguientes argumentos:
- Mediante el Memorándum 2090-2024/SBN-PP del 14 de octubre de 2024, el Procurador Público de la SBN (en adelante “SBN”), precisó que existen procesos judiciales, ente los cuales, se advierte el **Expediente 05537-2012-0-1801-JR-CA-14**, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, seguido por el Ministerio de Agricultura en contra de la SBN, mediante el cual pretende la nulidad de la Resolución 0622-2009-AG del 18 de agosto de 2019, por el cual transfiere a favor de la SBN una extensión de 49,155 has, para destinarlos al proyecto promovido por Bio Agro Heaven.
  - Asimismo, se tramita en el Expediente **006481-2021-0-1801-JR-CA-14**, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, seguido por Bio Agro Heaven del Sur S.A.C., en contra de la SBN, mediante el cual pretende la nulidad de la Resolución 0034-2021/SBN del 29 de abril del 2021, que declara la nulidad de las Resoluciones Nros. 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, 016-2011/SBN-DGPE y 025-2011/SBN-DGPE, de fechas 22 de marzo de 2011, 19 de mayo de 2011 y 10 de agosto de 2011.
  - En virtud de lo señalado, “la SDDI” dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluyan los procesos judiciales; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la “DGPE”, 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**

- 2.6.** Que, entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139<sup>4</sup> de la Constitución Política del Perú, el cual dispone que, en virtud del principio de la

<sup>4</sup> **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

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”.

- 2.7. Que, en concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4<sup>5</sup> 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.
- 2.8. Que, el artículo 13<sup>6</sup> 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.
- 2.9. Que, el numeral 95.1 del artículo 95<sup>7</sup> 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.
- 2.10. Que, asimismo, el numeral 95.2) del artículo 92<sup>8</sup> de “el Reglamento”, establece como excepción a lo dispuesto en el numeral 95.1), el cual alude, que, en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75 del “TUO de la LPAG”.
- 2.11. Que, en ese sentido, el subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12<sup>9</sup> de la Directiva DIR 00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en

---

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”.

<sup>5</sup> **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”.

<sup>6</sup> **“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”.

<sup>7</sup> **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”.

<sup>8</sup> **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”.

<sup>9</sup> **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. (“...).

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”.

**2.12.** Que, además el artículo 75<sup>10</sup> 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

**2.13.** 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.

**2.14.** Que, el artículo 75 del “TUO de la LPAG”<sup>11</sup> 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).

**2.15.** 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.

**2.16.** 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

---

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”.

<sup>10</sup> “**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)”

<sup>11</sup> 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

que cualquier administrado pueda impugnar dicha resolución conforme a lo establecido en el numeral 217.2<sup>12</sup> 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;**

**2.17.** 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"**

**2.18.** 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 0300-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2024, que la "SDDI" cumpla con notificar conforme a ley al administrado con la resolución que suspende el procedimiento al amparo del artículo 13 del "TUO de la LOPJ", y deberá elevar en consulta dicha resolución cuando haya vencido el plazo para impugnarlo administrativamente (15 días hábiles).

**2.19.** 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";

### **Respecto a la existencia de causa pendiente de resolver en el Poder Judicial que recae sobre "el predio"**

**2.20.** Que, con Memorándum 2090-2024/SBN-PP del 14 de octubre de 2024, "la PP" indicó entre otros aspectos, los estados de los procesos judiciales identificados con Expediente **05537-2012-0-1801-JR-CA-14** y **006481-2021-0-1801-JR-CA-14**, ambos se encuentran en etapa impugnatoria, entre otros;

### **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 "el Administrado" solicita la compraventa directa de "los predios" a la "SDDI", por cuanto considera a la "SBN" como propietario y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo.

**2.22.** Que, si bien es cierto, que los numerales 95.1) y 95.2) del artículo 95 de "el Reglamento", así como los subnumerales i) y ii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva DIR-00002-

<sup>12</sup> **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".

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 el 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 "los predios"**.

- 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 reconozca el derecho de propiedad de "la SBN" sobre "los predios", 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 los mismos.
- 2.24.** Que, revisados los actuados administrativos, se evidencia una cuestión contenciosa iniciada en el año 2012 seguido en el **Expediente 05537-2012-0-1801-JR-CA-14**, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, seguido por el Ministerio de Agricultura en contra de la SBN, mediante el cual pretende la nulidad de la Resolución 0622-2009-AG del 18 de agosto de 2019, la cual transfiere a favor de la SBN una extensión de 49,155 has, para destinarlos al proyecto promovido por la empresa Bio Agro Heaven del Sur SAC; al respecto, del análisis la "SDDI", precisa que, el área de 49,155 has, se encuentra inscrita en la partida 40021645, partida matriz que constituye antecedente de "los predios"; en tal sentido, se pretende la restitución del derecho de propiedad al Ministerio de Agricultura y Riego (demandante) el cual afectará la titularidad del predio.
- 2.25.** Que, asimismo, se tramita en el Expediente **006481-2021-0-1801-JR-CA-14**, sobre la demanda iniciada por Bio Agro Heaven del Sur SAC en contra de la SBN, sobre nulidad de resolución o acto administrativo, mediante el cual pretende la nulidad de la Resolución 0034-2021/SBN del 29 de abril del 2021, que declaró la nulidad de las Resoluciones Nros. 022-2011/SBN-DGPE-SDDI, 016-2011/SBN-DGPE y 025-2011/SBN-DGPE, de fechas 22 de marzo de 2011, 19 de mayo de 2011 y 10 de agosto de 2011. Dicho proceso tiene por objeto restituir los derechos que alega la demandante sobre la adjudicación de "los predios".
- 2.26.** Que, conforme a lo expuesto en los anteriores considerandos y según el análisis de los expedientes judiciales, no se cumplen los requisitos para aplicar el artículo 75 del "TUO de la LPAG", por cuanto debe existir una estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos entre la materia judicial y la administrativa.
- 2.27.** Que, en tal sentido, conforme al marco legal desarrollado sobre la suspensión se ha verificado el requisito previsto 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 "los predios", 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 los mismos,
- 2.28.** Que, por lo expuesto, corresponde confirmar "la Resolución", 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;

De conformidad con lo previsto por el "TUO de la Ley", 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. CONCLUSIONES

- 3.1. Por las razones antes expuestas, **CONFIRMAR** la **Resolución 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 13 de noviembre de 2024, que declara **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por el administrado **BIO AGRO HEAVEN DEL SUR S.A.C.**, respecto de cinco predios de: 4,863.74 has; 1,646.63 has; 3,313.74 has 4,870.34 has y 137.85 has, ubicados en el extremo este del predio denominado Huayuri- Paraíso, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscritos en las partidas 11058478, 11058479, 11058480, 11058481 y 11058482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, anotados con CUS 54375, 54374, 54373, 54372 y 54371, respectivamente, por los argumentos expuestos en el presente documento.
- 3.2. **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.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

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