**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**

# RESOLUCIÓN Nº 0040-2025/SBN-DGPE

San Isidro, 14 de abril de 2025

**VISTO:**

El Expediente 664-2024/SBNSDDI, que contiene la consulta respecto a la **Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI** del 13 de febrero de 2025, que declaró **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada **UBALDINA PASCUALA ARONE CHIPANA,** respecto al área de 500,04 $m^2$, ubicado en la Manzana N, Lote 8, Zona IV – Nueva Esperanza del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, ubicándose en forma referencial en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089 (en adelante, "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

**1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151[1] (en adelante "TUO de la SBN"); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021[2] (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

[1] Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.
[2] Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008- VIVIENDA y modificatorias

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

**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 2022[3], el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA[4] y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022[5], que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de "la SBN".

**3.** Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 41 y 42 del "ROF de la SBN", la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE") es el órgano de línea con alcance nacional, responsable de planificar, dirigir, coordinar, ejecutar y controlar la administración de los predios estatales a cargo de "la SBN";

**4.** Que, mediante Memorándum 00926-2025/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2025, la "SDDI" eleva en consulta el Expediente 664-2024/SBNSDDI iniciado por el administrada **UBALDINA PASCUALA ARONE CHIPANA** (en adelante, "la Administrada"), debido a la existencia de un (1) proceso judicial en trámite entre la Comunidad Campesina de Llanavilla y "la SBN", que obra en el Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014). Asimismo, remite la Constancia 00610-2025/SBN-GG-UTD de 20 de febrero de 2025, en donde se indica que "la Administrada" fue notificada el 18 de febrero de 2025;

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

¿Debe confirmarse la suspensión del procedimiento administrativo dispuesta por Resolución 00187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025?

**De los argumentos para la suspension del procedimiento**

**5.** Que, mediante Memorándum 00926-2025/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2025, "la SDDI" eleva en consulta la Resolucion 00187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025 (en adelante. "la Resolución"), la cual dispuso la suspensión del procedimiento de compraventa directa, por los siguientes argumentos:

**5.1.** La Procuraduría Pública (en adelante, "la PP"), mediante Memorándum 02144-2024/SBN-PP de 22 de octubre del 2024 (folio 45), 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 (ante Primer Juzgado Mixto), cuyos actuados obran en el Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014) y en etapa probatoria, en la cual se

[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".

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

encuentra pendiente de la designación de peritos. Reporta que no existe medida cautelar vigente. Asimismo, "la PP" reportó el proceso contencioso administrativo contenido en el Expediente 11817-0-1801-JR-CI-01 (Legajo 067-2007), que está concluido y fue identificado en el Informe Preliminar 01097-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de septiembre de 2024 (folio 39).

**5.2.** En virtud de lo señalado, "la SDDI" dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo 017-93-JUS; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2) del artículo 75 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS;

**Normativa aplicable al caso**

**6.** Que, entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139[6] 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 4[7] del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, "TUO de la LOPJ"), establece que ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso;

**8.** Que, el artículo 13[8] 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, para que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio;

---

[6] **Constitución Política del Perú "Artículo 139º.** Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (…). 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno"

[7] **Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Artículo 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"

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

**9.** Que, el numeral 95.1) del artículo 95[9] de "el Reglamento" dispone que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad;

**10.** Que, asimismo, el numeral 95.2) del artículo 92[10] de "el Reglamento" establece como excepción a lo dispuesto en el numeral 95.1, el cual alude, que en lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados en el artículo 75 del "TUO de la LPAG"*;*

**11.** Que, el subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12)[11] de Directiva DIR 00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales" (en adelante, "la Directiva DIR 00002-2022/SBN"), prescribe que se suspende el procedimiento de compraventa cuando surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, conforme al artículo 13 del "TUO de la LOPJ";

**12.** Que, el artículo 75[12] 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 apersone 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

[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 cuanto 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 apersone al proceso.
(Texto según el artículo 64 de la Ley Nº 27444)"

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

conocer y pronunciarse sobre procedimiento administrativo; mientras que la segunda, alude a la suspensión del mismo procedimiento; sin embargo, los supuestos y efectos que producen son distintos;

**14.** Que, el artículo 75 del "TUO de la LPAG"[13] señala que para que se produzca la inhibición se requieren que concurran los siguientes requisitos: **1)** una cuestión contenciosa suscitada entre dos particulares, cuya situación se revela dentro de un procedimiento administrativo; **2)** la cuestión contenciosa recae en relaciones de derecho privado (la Administración pública no resuelve situaciones de derecho privado entre particulares que se disputan un derecho); **3)** necesidad objetiva de obtener el pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la Administración (debe existir una relación de interdependencia de modo que lo resuelto en la vía judicial sea supuesto de hecho para la decisión administrativa); y **4)** identidad entre sujetos, hechos y fundamentos entre la materia judicial y la administrativa (no basta que exista un proceso judicial abierto para que opere la cesión de competencia);

**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 217.2)[14] del artículo 217 del "TUO de la LPAG". **Por lo que, la resolución que declara la suspensión del procedimiento al amparo de la norma antes señalada, puede ser apelada, asimismo también puede ser elevada al superior en consulta**;

**17.** Que, con base a lo señalado, podemos afirmar que los efectos de la inhibición al amparo del artículo 75 del "TUO de la LPAG", permite subir en consulta al superior jerárquico, aun así no medie apelación. Respecto a la suspensión, al amparo del artículo 13 del "TUO de la LOPJ" puede ser apelada por los administrados, así como también puede ser elevada al superior en consulta, a fin de poder emitir un control adecuado sobre la potestad administrativa que ejerce "la DGPE" respecto a las Subdirecciones a su cargo, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

**Oportunidad para elevar en consulta la resolución de suspensión a "la DGPE"**

**18.** Que, ahora bien, definido el ámbito de aplicación normativa y sus efectos, y a fin de atender en forma ordenada tanto los recursos administrativos que puedan interponerse, así como las consultas que efectúe "la SDDI" ante "la DGPE" por estar bajo

[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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

su supervisión, se ha dispuesto mediante el artículo 2 de la Resolución 039-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023, que “la SDDI” cumpla con notificar conforme a ley al administrado con la resolución que suspende el procedimiento al amparo del artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, y deberá elevar en consulta dicha resolución cuando haya vencido el plazo para impugnarlo administrativamente (15 días hábiles);

**19.** Que, bajo ese razonamiento, en caso el administrado dentro del plazo establecido para impugnar, interponga algún recurso contra la resolución que declara la suspensión, deberá elevarse el recurso impugnativo, así como la consulta, para que “la DGPE” se manifieste conforme a ley, ello con el fin de evitar dos (2) pronunciamientos por parte de “la DGPE”, y de ese modo tampoco se recorten los derechos del administrado conforme al análisis del numeral 217.2) del artículo 217 del “TUO de la LPAG”;

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

**Análisis del caso en concreto**

**21.** Que, revisados los actuados administrativos se advierte, lo siguiente: **1)** se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial comenzó el 5 de agosto de 2014, conforme página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, y el proceso entre “la SBN” y el proceso judicial entre la Municipalidad Distrital de Pachacámac y “la SBN”, que está contenido en el Expediente 2007-11817-0-1801-JR-CI-01 (Legajo 067-2007), se inició en 2007, respecto a la impugnación de resolución administrativa, a la fecha está concluido, no siendo materia de análisis; **2)** la cuestión contenciosa del proceso en trámite, recae sobre relaciones jurídicas respecto al derecho de propiedad sobre “el predio”, entre “la SBN” y terceros; y el segundo proceso sobre validez de resolución administrativa; **3)** en el proceso en trámite, se requiere un pronunciamiento judicial que define cuál de las partes es el propietario antes de disponer de “el predio” (mejor derecho de propiedad); y **4)** “el Administrado” no forma parte del proceso judicial;

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

**Respecto a la existencia de causas pendientes de resolver en el Poder Judicial que recae sobre “el predio”**

**23.** Que, con Memorándum 02144-2024/SBN-DGPE-PP de 14 de octubre de 2024, “la PP” señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014) y otro proceso judicial con la la Municipalidad Distrital de Pachacámac, que está contenido en el Expediente 2007-11817-0-1801-JR-CI-01 (Legajo 067-2007). El primero se encuentra en etapa probatoria y para designación de peritos y el segundo, se encuentra concluido. La información

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

indicada fue actualizada mediante Memorándum 00694-2025/SBN-PP del 28 de marzo de 2025 (folio 66), emitido por “la PP” en atención al Memorándum 00746-2024/SBN-DGPE-SDDI de 18 de marzo de 2025 (folio 65);

**24.** Que, el proceso del Legajo 063-2014, tiene como demandante a la Comunidad Campesina de Llanavilla contra “la SBN” y pretende que se declare el mejor derecho de propiedad respecto a “el predio”, por lo cual existe una superposición gráfica total;

**25.** Que, asimismo, con Memorándum 00839-2023/SBN-PP del 19 de abril de 2023, la Procuraduría Pública de “la SBN” comunicó a “la SDDI” que mediante Resolución 16 del 23 de marzo de 2017, emitida por el Décimo Juzgado Permanente en lo Contencioso Administrativo, se ordenó a “la SBN” cumplir con declarar la nulidad de las Resoluciones 013-2007/SBN-GO; 001-2007/SBN-GO-JAR y 160-2006/SBN-GO-JAR que dispusieron la inscripción del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089, por cuanto no se habría considerado la competencia para determinar la ubicación distrital del predio. En consecuencia, “la DGPE” emitió la Resolución 062-2017/SBN-DGPE del 19 de abril de 2017, en donde se declaró la nulidad de las Resoluciones administradas mencionadas, debiéndose considerar que la cosa juzgada sólo alcanza a las partes y de quienes deriven sus derechos, pudiéndose extender a terceros, siempre que tuviesen derechos que dependieran de los que tuvieran las partes y hubiesen sido citados con la demanda, de acuerdo a lo expuesto en el segundo párrafo del inciso 2) del artículo 123 del Código Procesal Civil; situación que no se evidencia en el presente caso;

**26.** Que, en ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01; está en trámite, el cual involucra a “la SBN” y terceros, cuyo objeto es dilucidar el derecho de propiedad, en consecuencia, 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**

**27.** Que, el artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, dispone que primero debe emitirse el pronunciamiento del órgano jurisdiccional y luego el acto administrativo. En el presente procedimiento administrativo de compraventa se advierte que “el Administrado” solicita la compraventa directa de “el predio” a ”la SDDI”, por cuanto se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089. Es decir, “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;

**28.** Que, está evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente Judicial 00041-2014-

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

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”;

**29.** 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 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”;

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

**31.** 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”;

**32.** Que, por consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025, 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 “el Administrado”, cuya evaluación culminará una vez terminado el referido proceso judicial; sin perjuicio de revocar en parte la Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025, debido a que en el numeral diecinueve 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 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025, en el extremo contenido en el numeral diecinueve de dicha Resolución consultada; **CONFIRMAR** en parte la Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025, en el extremo que declara **SUSPENDER** el procedimiento

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada **UBALDINA PASCUALA ARONE CHIPANA;** conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

**Regístrese y comuníquese**

Firmado digitalmente por:
ROJAS ALVARADO Oswaldo Manolo FAU
20131057823 hard
Fecha: 14/04/2025 11:24:21-0500

**Firmado por:**
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**
**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAL
20131057823 hard
Motivo: Visto bueno
Fecha: 14/04/2025 10:06:44-0500

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **593892497E**

# INFORME N° 00192-2025/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Requerimiento UO: Confirmación de suspensión de Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 00926-2025/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 16175-2024
c) Expediente 664-2024/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 14 de abril de 2025

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), su solicitud de suspensión del procedimiento administrativo de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada **UBALDINA PASCUALA ARONE CHIPANA,** respecto al área de 500,04 $m^2$, ubicado en la Manzana N, Lote 8, Zona IV – Nueva Esperanza del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, ubicándose en forma referencial en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089 (en adelante, "el predio").

## I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 00926-2025/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2025, la "SDDI" eleva en consulta el Expediente 664-2024/SBNSDDI iniciado por el administrada **UBALDINA PASCUALA ARONE CHIPANA** (en adelante, "la Administrada"), debido a la existencia de un (1) proceso judicial en trámite entre la Comunidad Campesina de Llanavilla y "la SBN", que obra en el Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014). Asimismo, remite la Constancia 00610-2025/SBN-GG-UTD de 20 de febrero de 2025, en donde se indica que "la Administrada" fue notificada el 18 de febrero de 2025.

## II. ANÁLISIS:

***De la calificación formal de la solicitud de suspensión***

**2.1.** Mediante Memorándum 00926-2025/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2025, "la SDDI" eleva en consulta la Resolucion 00187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025 (en adelante. "la Resolución"), la cual dispuso la suspensión del procedimiento de compraventa directa, por los siguientes argumentos:

**2.1.1.** La Procuraduría Pública (en adelante, "la PP"), mediante Memorándum 02144-2024/SBN-PP de 22 de octubre del 2024 (folio 45), indicó que la Comunidad Campesina de Llanavilla ha interpuesto demanda contra "la

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. https://www.sbn.gob.pe ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: https://app.sbn.gob.pe/verifica. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:3X20175925

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 (ante Primer Juzgado Mixto), cuyos actuados obran en el Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014) y en etapa probatoria, en la cual se encuentra pendiente de la designación de peritos. Reporta que no existe medida cautelar vigente. Asimismo, "la PP" reportó el proceso contencioso administrativo contenido en el Expediente 11817-0-1801-JR-CI-01 (Legajo 067-2007), que está concluido y fue identificado en el Informe Preliminar 01097-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de septiembre de 2024 (folio 39).

**2.1.2.** En virtud de lo señalado, "la SDDI" dispuso suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo 017-93-JUS; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2) del artículo 75 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS;

**Normativa aplicable al caso**

**2.2.** Entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139[1] 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.** En concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4[2] del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, "TUO de la LOPJ"), establece que ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

**2.4.** El artículo 13[3] 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, para que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio.

---

[1] **Constitución Política del Perú "Artículo 139º.** Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (…). 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno"

[2] **Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Artículo 4°.-** Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso"

[3] **"Artículo 13°.-** Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un procedimiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso"

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. https://www.sbn.gob.pe ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: https://app.sbn.gob.pe/verifica. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:3X20175925

**2.5.** El numeral 95.1) del artículo 95[4] de "el Reglamento" dispone que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

**2.6.** Asimismo, el numeral 95.2) del artículo 92[5] 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".

**2.7.** El subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12)[6] de Directiva DIR 00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales" (en adelante, "la Directiva DIR 00002-2022/SBN"), prescribe que se suspende el procedimiento de compraventa cuando surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, conforme al artículo 13 del "TUO de la LOPJ".

**2.8.** El artículo 75[7] 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 apersone al proceso, de convenir a los intereses del Estado;

**Respecto a la inhibición y la suspensión**

**2.9.** Con base a lo desarrollado, "la DGPE" estima conveniente precisar, en forma previa a la evaluación de los argumentos de "la SDDI", el ámbito de aplicación del artículo 75 del "TUO de la LPAG" y el artículo 13 del "TUO de la LOPJ", por cuanto la primera norma invocada se refiere a la inhibición de la autoridad administrativa para conocer y pronunciarse sobre procedimiento administrativo; mientras que la

[4] **Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA**, publicado el 10 de abril de 2021 en el diario oficial "El Peruano"
"Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición 95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.
[5] **95.2** En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG"
[6] **Directiva DIR 00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales",** aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022, modificada con Resolución 059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022. "(…).
En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial, declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS"
[7] **"Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional** 75.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. 75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio. La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersone al proceso.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. https://www.sbn.gob.pe ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: https://app.sbn.gob.pe/verifica. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:3X20175925

segunda, alude a la suspensión del mismo procedimiento; sin embargo, los supuestos y efectos que producen son distintos.

**2.10.** El artículo 75 del "TUO de la LPAG"[8] señala que para que se produzca la inhibición se requieren que concurran los siguientes requisitos: **1)** una cuestión contenciosa suscitada entre dos particulares, cuya situación se revela dentro de un procedimiento administrativo; **2)** la cuestión contenciosa recae en relaciones de derecho privado (la Administración pública no resuelve situaciones de derecho privado entre particulares que se disputan un derecho); **3)** necesidad objetiva de obtener el pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la Administración (debe existir una relación de interdependencia de modo que lo resuelto en la vía judicial sea supuesto de hecho para la decisión administrativa); y **4)** identidad entre sujetos, hechos y fundamentos entre la materia judicial y la administrativa (no basta que exista un proceso judicial abierto para que opere la cesión de competencia).

**2.11. El artículo 13 del "TUO de la LOPJ", permite suspender el procedimiento administrativo cuando existe cuestión contenciosa que requiera de un previo pronunciamiento judicial**, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo. Ahora bien, la norma no señala que la resolución que disponga la suspensión deba subir en consulta al superior inmediato, o en su defecto pueda ser impugnado.

**2.12.** Bajo ese razonamiento, se tiene que el efecto de la resolución de suspensión que emite "la SDDI", impide que el procedimiento siga su curso, motivo por el cual cabe perfectamente que cualquier administrado pueda impugnar dicha resolución conforme a lo establecido en el numeral 217.2)[9] del artículo 217 del "TUO de la LPAG". **Por lo que, la resolución que declara la suspensión del procedimiento al amparo de la norma antes señalada, puede ser apelada, asimismo también puede ser elevada al superior en consulta**.

**2.13.** Con base a lo señalado, podemos afirmar que los efectos de la inhibición al amparo del artículo 75 del "TUO de la LPAG", permite subir en consulta al superior jerárquico, aun así no medie apelación. Respecto a la suspensión, al amparo del artículo 13 del "TUO de la LOPJ" puede ser apelada por los administrados, así como también puede ser elevada al superior en consulta, a fin de poder emitir un control adecuado sobre la potestad administrativa que ejerce "la DGPE" respecto a las Subdirecciones a su cargo, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

**Oportunidad para elevar en consulta la resolución de suspensión a "la DGPE"**

**2.14.** Ahora bien, definido el ámbito de aplicación normativa y sus efectos, y a fin de atender en forma ordenada tanto los recursos administrativos que puedan interponerse, así como las consultas que efectúe "la SDDI" ante "la DGPE" por estar bajo su supervisión, se ha dispuesto mediante el artículo 2 de la Resolución 039-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023, que "la SDDI" cumpla con notificar

[8] Morón Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley 27444. Lima. Gaceta Jurídica S.A. 2017, Tomo I, pp. 506 a 512

[9] **Articulo 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. https://www.sbn.gob.pe ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: https://app.sbn.gob.pe/verifica. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:3X20175925

conforme a ley al administrado con la resolución que suspende el procedimiento al amparo del artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, y deberá elevar en consulta dicha resolución cuando haya vencido el plazo para impugnarlo administrativamente (15 días hábiles).

**2.15.** Bajo ese razonamiento, en caso 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”.

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

**Análisis del caso en concreto**

**2.17.** Revisados los actuados administrativos se advierte, lo siguiente: **1)** se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial comenzó el 5 de agosto de 2014, conforme página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, y el proceso entre “la SBN” y el proceso judicial entre la Municipalidad Distrital de Pachacámac y “la SBN”, que está contenido en el Expediente 2007-11817-0-1801-JR-CI-01 (Legajo 067-2007), se inició en 2007, respecto a la impugnación de resolución administrativa, a la fecha está concluido, no siendo materia de análisis; **2)** la cuestión contenciosa del proceso en trámite, recae sobre relaciones jurídicas respecto al derecho de propiedad sobre “el predio”, entre “la SBN” y terceros; y el segundo proceso sobre validez de resolución administrativa; **3)** en el proceso en trámite, se requiere un pronunciamiento judicial que define cuál de las partes es el propietario antes de disponer de “el predio” (mejor derecho de propiedad); y **4)** “el Administrado” no forma parte del proceso judicial.

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

**Respecto a la existencia de causas pendientes de resolver en el Poder Judicial que recae sobre “el predio”**

**2.19.** Con Memorándum 02144-2024/SBN-DGPE-PP de 14 de octubre de 2024, “la PP” señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01 (Legajo 063-2014) y otro proceso judicial con la Municipalidad Distrital de Pachacámac, que está contenido en el Expediente 2007-11817-0-1801-JR-CI-01 (Legajo 067-2007). El primero se encuentra en etapa probatoria y para designación de peritos y el segundo, se encuentra concluido. La información indicada fue actualizada mediante Memorándum 00694-2025/SBN-PP del 28 de marzo de 2025 (folio 66), emitido por “la PP” en atención al Memorándum 00746-2024/SBN-DGPE-SDDI de 18 de marzo de 2025 (folio 65)

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. https://www.sbn.gob.pe ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: https://app.sbn.gob.pe/verifica. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:3X20175925

**2.20.** El proceso del Legajo 063-2014, tiene como demandante a la Comunidad Campesina de Llanavilla contra “la SBN” y pretende que se declare el mejor derecho de propiedad respecto a “el predio”, por lo cual existe una superposición gráfica total.

**2.21.** Asimismo, con Memorándum 00839-2023/SBN-PP del 19 de abril de 2023, la Procuraduría Pública de “la SBN” comunicó a “la SDDI” que mediante Resolución 16 del 23 de marzo de 2017, emitida por el Décimo Juzgado Permanente en lo Contencioso Administrativo, se ordenó a “la SBN” cumplir con declarar la nulidad de las Resoluciones 013-2007/SBN-GO; 001-2007/SBN-GO-JAR y 160-2006/SBN-GO-JAR que dispusieron la inscripción del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089, por cuanto no se habría considerado la competencia para determinar la ubicación distrital del predio. En consecuencia, “la DGPE” emitió la Resolución 062-2017/SBN-DGPE del 19 de abril de 2017, en donde se declaró la nulidad de las Resoluciones administradas mencionadas, debiéndose considerar que la cosa juzgada sólo alcanza a las partes y de quienes deriven sus derechos, pudiéndose extender a terceros, siempre que tuviesen derechos que dependieran de los que tuvieran las partes y hubiesen sido citados con la demanda, de acuerdo a lo expuesto en el segundo párrafo del inciso 2) del artículo 123 del Código Procesal Civil; situación que no se evidencia en el presente caso.

**2.22.** En ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente 00041-2014-3001-JR-CI-01; está en trámite, el cual involucra a “la SBN” y terceros, cuyo objeto es dilucidar el derecho de propiedad, en consecuencia, 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**

**2.23.** El artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, dispone que primero debe emitirse el pronunciamiento del órgano jurisdiccional y luego el acto administrativo. En el presente procedimiento administrativo de compraventa se advierte que “el Administrado” solicita la compraventa directa de “el predio” a ”la SDDI”, por cuanto se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 41089. Es decir, “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.

**2.24.** Está evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014 y Expediente Judicial 00041-2014-3001-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”.

**2.25.** 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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. https://www.sbn.gob.pe ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: https://app.sbn.gob.pe/verifica. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:3X20175925

"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".

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

**2.27.** 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".

**2.28.** Por consecuencia, corresponde confirmar la Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025, 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 "el Administrado", cuya evaluación culminará una vez terminado el referido proceso judicial; sin perjuicio de revocar en parte la Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025, debido a que en el numeral diecinueve se aplica el artículo 75 del "TUO de la LPAG" como sustento de la consulta a "la DGPE".

## III. CONCLUSIONES:

**3.1.** Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde **REVOCAR EN PARTE** la Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025, en el extremo contenido en el numeral diecinueve de dicha Resolución consultada.

**3.2.** **CONFIRMAR** en parte la Resolución 0187-2025/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2025, en el extremo que declara **SUSPENDER** el procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por la administrada **UBALDINA PASCUALA ARONE CHIPANA;** conforme a los fundamentos expuestos.

**3.3.** **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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. https://www.sbn.gob.pe ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: https://app.sbn.gob.pe/verifica. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:3X20175925

## IV. RECOMENDACIÓN:

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

Atentamente,

Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAL
20131057823 hard
Fecha: 14/04/2025 08:27:38-0500

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

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

Firmado digitalmente por:
ROJAS ALVARADO Oswaldo Manolo FAU
20131057823 hard
Fecha: 14/04/2025 08:45:12-0500

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

P.O.I. 15.2.2

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. https://www.sbn.gob.pe ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: https://app.sbn.gob.pe/verifica. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:3X20175925