

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0285-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **714-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GILBERT GABRIEL MALLMA ARONE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 500,00 m², ubicado en la manzana N, lote 16, Zona IV - Nueva Esperanza, del pueblo joven Virgen de Lourdes, del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito presentado el 12 de junio de 2024 (S.I. N° 16191-2024), **GILBERT GABRIEL MALLMA ARONE** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, bajo la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Declaración jurada, de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de fecha 01 de abril de 2024; **b)** Copia de Documento Nacional de Identidad N° 46311925 perteneciente a “el Administrado”; **c)** Constancia de vivencia, de fecha 20.02.2021; **d)** Constancia de posesión N° 417-2018-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 02.02.2018, emitido por la municipalidad; **e)** Constancia de posesión del lote, de fecha 11.01.2010; **f)** Declaración Jurada de Impuesto Predial (PU-HR) de autoevaluó del 2011-2013, 2023-2024; **g)** Plano de Lotización de fecha noviembre del 2009; **h)** Carta de factibilidad de la empresa Luz del Sur, de fecha 02 de marzo de 2015; **i)** Resolución de la Sub gerencia de participación vecinal, educación, cultura, deporte y juventud N° 0147-202-SGPVECDYJ-GDS/MVMT, de fecha 28.09.2021; **j)** Carta N° 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MVMT, de fecha 15.08.2022; **k)** Carta N° 0242-2024-SGPUCOPHU-GDU/MVMT, de fecha 22.03.2024; **l)** Certificado de Jurisdicción N°003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 17.08.2021; **m)** Copia de la Partida Registral N° 12172773; **n)** Certificado Literal de Registro de personas Jurídicas N°: 11974303; y, **ñ)** Plano perimétrico y ubicación (PP-01; PU-01) y Memoria descriptiva suscrito por el Ing. Civil Jean Pierre Pérez Reymundo, CIP 185682, de abril y mayo del 2024.

3. Que, en ese sentido el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de

compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

5. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

6. Que, el inciso del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01185-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024 en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. La documentación técnica presentada adolece de discrepancia entre sí; sin embargo, se procedió a georreferenciar el Plano Ubicación – Localización PU-01 y del contraste con las imágenes satelitales respecto a la realidad física, se determinó su ubicación referencial.
- ii. Efectuada la consulta al aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado del Geocatastro que administra esta Superintendencia, se verificó que recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con Código Único SINABIP (CUS) N° 41089.
- iii. Lo señalado en el ítem precedente se ratifica con la consulta realizada al visor Sunarp, en el cual se confirma que el área solicitada se sitúa sobre el en ámbito de la referida partida registral N° 12172773.
- iv. Revisada la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX– Sede Lima se tiene que, esta corresponde a un predio con una extensión total de 4 892,201,33 m², ubicado en la zona de Quebrada Retamal del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; asimismo se advierte lo siguiente:
 - Cuenta con una primera inscripción de dominio (inmatriculación) a favor del Estado, en mérito a la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR de fecha 29 de noviembre de 2006, modificada por la Resolución N° 123-2007/SBN-GO-JAR de fecha 31 de julio de 2007.
 - Revisado el asiento D00005, se observa que mediante Resolución N° 13 de fecha

13/06/2012, expedida por el 6° Juzgado Transitorio Especializado en lo Contencioso Administrativo, aclarada por Resolución N° 23 de fecha 09 de mayo de 2022, expedida por el 10° Juzgado Transitorio Especializado en lo Contencioso Administrativo, declaro fundada en parte la demanda y Nula la Resolución 13-2007/SBN-GO del 14 de mayo de 2007, la Resolución N° 001-2007/SBN-GO-JAR del 24 de enero de 2007 y la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR.

- v. De la revisión de la base Gráfica trámite, así como del aplicativo GEOCATASTRO, se verifica se superpone totalmente con dos (2) procesos judiciales según el siguiente detalle:

N° DE LEGAJO	COD. DEEXP. JUDICIAL	TIPO DE PROCESO	ORGANO JURISDICCIONAL	DEMANDANTE	ESTADO
067-2007	2007-11817-0-1801-JR-CI-01	Contencioso administrativo / impugnación de Res. administrativa	Sexto Juzgado Transitorio Contencioso Administrativo	Municipalidad Distrital de Pachacamac	Concluido Desfavorable
063-2014	00041-2014-0-3001-JR-CI-10	Civil / Mejor Derecho de Propiedad	Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo	Comunidad Campesina de Llanavilla	No concluido

Asimismo, asociado al CUS N° 41089, se advierte 3 procesos judiciales adicionales a los advertidos en el párrafo anterior vinculados al CUS N° 41089, sin poligonal gráfica por lo que no se puede precisar si afectan a “el predio”:

N° DE LEGAJO	COD. DE EXP. JUDICIAL	TIPO DE PROCESO	ORGANO JURISDICCIONAL	DEMANDANTE	ESTADO
212-2017	514-2017	Usurpación agravada	1era fiscalía provincial Penal de VMT	SBN	No Concluido
060-2018	0629-2017	Usurpación	Juzgado Penal Transitorio de Lurín	SBN	No Concluido
438-2018	1087-2017	Usurpación agravada	3era fiscalía provincial Penal de VMT	SBN	No Concluido

- vi. Efectuada la consulta al Geoportal de SERFOR, se ha verificado que el área evaluada no se superpone con Ecosistemas Frágiles. No obstante, de la consulta en el Visor Geo Lomas se verifica que presenta superposición total con el ecosistema frágil “Lomas de Villa María”. Sin embargo, se advierte que mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N° D000088-2023-MIDAGRI-SERFOR-DE de fecha 28 marzo de 2023, se aprobó la exclusión de la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles al ecosistema frágil “Loma de Villa María” con una extensión de 691.48 ha., descartando superposición con ecosistema frágil.

- vii. En torno a la situación física y ocupación de “el predio”, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth, el cual es usado como herramienta de apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permiten, correspondientes del periodo noviembre del 2009 a la más actual de febrero 2024, advirtiéndose que se encuentra ubicado frente a una vía sin afirmar en las faldas de cerro, tiene topografía variable y pendiente inclinada. En la imagen de noviembre del 2009 no se visualiza delimitación ni ocupación en su interior. De la imagen de marzo del 2011 se encuentra totalmente delimitado, en su interior se advierte un módulo posiblemente para vivienda de 32,50 m² (6,50 %) aprox., posteriormente la ocupación se fue consolidando e incrementando hasta abarcar el año 2016 la extensión de 118 m² (23,50 % de “el predio”), año 2017 una extensión de 226 m² (45,20 % de “el predio”); y, al año 2024 una extensión de 264 m² (52,80 % de “el predio”) aproximadamente. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

9. Que, es importante destacar que bajo el Expediente 582-2024/SBNSDDI se tramitó el procedimiento de venta directa de un predio de 500, 04 m² (en adelante “el predio análogo”) cuya ubicación se encuentra colindante a la ubicación de “el predio”; asimismo, ambos predios forman parte del área de mayor extensión de 4 892,201,33 m², ubicado en la zona de Quebrada Retamal del distrito de Villa María del Triunfo,

provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX– Sede Lima. En consecuencia, los citados predios comparten similitud tanto en la condición jurídica como en su titularidad registral y libre disponibilidad, por lo que las consultas realizadas, así como las respuestas remitidas que están contenidas en el expediente mencionado resultan válidamente aplicables a la evaluación efectuada sobre “el predio”.

Consultas y respuestas contenidas en el Expediente 582-2024/SBNSDDI aplicables al presente procedimiento

- A través del Memorándum N° 02635-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de setiembre de 2024, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública sobre los procesos judiciales que se encuentran en los Legajos N° 067-2007 y 063-2014, con la finalidad que nos adjunte información sobre su estado y si existen otros procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio análogo”; siendo que mediante Memorándum N° 02011-2024/SBN-PP de 30 de setiembre del 2024; la Procuraduría Pública nos informa que recae en su totalidad sobre el proceso judicial que obra en el Legajo N° 063-2014, perteneciente al Expediente Judicial N° 41-2014, en estado no concluido seguidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la “SBN”, sobre mejor derecho de propiedad seguido en el Juzgado Especializado de Villa María del Triunfo – Lima Sur. Por lo que, en virtud a la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, se observa que a la fecha se encuentra en trámite.
- A fin de conocer la situación registral de “el predio análogo”, mediante Memorándum N° 3127-2024/SBN-DGPE-SDDI de 18 de noviembre de 2024 reiterado mediante Memorándum N° 0038- 2025/SBN-DGPE-SDDI de 7 de enero de 2025, esta Subdirección solicita a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que nos informe si se viene evaluando la inmatriculación de “el predio análogo” a favor del Estado representado por la “SBN”, puesto que mediante Resolución N° 062- 2017/SBN-DGPE de 18 de abril de 2017, se declaró la nulidad de 013-2007/SBN-GO de fecha 14 de marzo de 2007, la Resolución N° 001-2007/SBN-GO-JAR de fecha 24 de enero de 2007 y Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR, por lo tanto, “el predio análogo” se encontraría sobre un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por la “SBN”.
- Mediante Memorándum N° 5267-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de noviembre de 2024; la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE nos informa que “el predio análogo” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en mérito de la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR. Indicando además que la partida antes señalada no ha sido cerrada; toda vez que, en el asiento D0005 obra la inscripción de Sentencia de Nulidad de Acto Jurídico, en donde señala que: *“se declaró fundada en parte la demanda y nula la Resolución N° 13-2007/SBN-GO del 14 de mayo de 2007, la Resolución N° 001- 2007/SBN-GO-JAR del 24 de enero de 2007 y la Resolución N° 160 2006/SBN-GO-JAR publicada en el Diario Oficial El Peruano el 4 de diciembre de 2006, en consecuencia, se deja sin efecto el extremo que señala la Zona de Quebrada Retamal se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo”.* (el subrayado es nuestro) En ese sentido, indica que al no haberse cancelado la referida partida y al encontrarse “el predio análogo” dentro de un ámbito inscrito, no le corresponde iniciar un procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, sin perjuicio de lo indicado cabe señalar que a pesar de un eventual cierre de partida registral, se debe considerar que de conformidad con el artículo 36 de la Ley N° 29151, en cuanto a la: *“Titularidad de los predios no inscritos Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”.* (el subrayado y cursiva son nuestros)

11. Que, por otro lado, al haberse advertido la existencia de un proceso judicial de mejor derecho de propiedad recaído sobre “el predio”, es pertinente mencionar que el Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política señala que: “(...) 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.” (numeral 2) del artículo 139). Al respecto, en el Fundamento 29 de la Sentencia recaída en el Expediente N° 0023-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional sostuvo que: “El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”. (la cursiva es nuestra)

12. Que, por su parte el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento 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 de 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. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala “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”. (la cursiva es nuestra)

13. Que, conforme a la normativa glosada en los considerandos precedentes de la presente resolución, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional.

14. Que, según el numeral 5.12) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” señala que: “a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos: (...) 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.”

15. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que lo que decida el Poder Judicial en el indicado proceso resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se va a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro, en relación al ámbito de la “Comunidad Campesina de Llanavilla”, sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”; razón por la cual corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del presente procedimiento administrativo hasta que concluya el referido proceso judicial, más aún cuando la decisión que ponga fin a dicho procedimiento constituirá una resolución con calidad de cosa juzgada, de conformidad con la normativa citada en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución.

16. Que, en atención a lo expuesto, y teniendo en cuenta las normas glosadas en la presente resolución y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), de conformidad con lo

dispuesto en el último párrafo¹ del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00123-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0308-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **MALLMA ARONE**; por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- ELEVAR en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el décimo sexto considerando de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ **Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional**
(...)

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.