

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0022-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 5 de abril de 2023

VISTO:

El Expediente 1284-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por el administrado **FREDDY MENDOZA HUAMPA** contra la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023, que resolvió **SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por el Administrado respecto al área de 500,01 m², ubicada en Junta de Posesionarios del Parque Industrial de Quebrada Retamal Mz. M, Lote 9, Zona IV-Nueva Esperanza P.J Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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, el cual integra

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.

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

3. Que, el literal i) del artículo 42° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum 00549-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 1284-2022/SBNSDDI que contiene el escrito presentado con fecha 7 de octubre de 2022 (S.I. 26636-2022, a folio 1) por el administrado **FREDDY MENDOZA HUAMPA** (en adelante, "el Administrado") y la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023 (folio 71), para que la consulta formulada por "la SDDI" sea absuelta por "la DGPE".

5. Que, mediante Memorándum 00769-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2023, "la SDDI" trasladó el escrito presentado el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023), "el Administrado" quien ha interpuesto recurso de apelación contra la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución impugnada"), por lo cual, se procedió adjuntar dicho escrito al Expediente 1284-2022/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE". Asimismo, "la SDDI", con Memorándum 01016-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2023, derivó el Acta de Notificación de dicha Resolución.

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"

6. Que, mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023), "el Administrado" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y solicita que se declare procedente la solicitud de compraventa directa contenida en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI. Señala que "la Resolución impugnada" aún no ha sido notificada, por lo cual, considera que se encuentra dentro del plazo. Adjunta los siguientes documentos: 1) Copia de "la Resolución impugnada" y 2) certificado literal de la partida registral 11974303.

7. Que, el escrito presentado por "el Administrado" contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 11), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

7.1. "El Administrado" señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre "la SBN" y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el Órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera

que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”). Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de “el predio”, así como de sus frutos o productos.

7.2. “El Administrado” señala que se encuentra poseyendo “el predio” desde el año 2010 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”.

8. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

8.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

8.2. El artículo 220° del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “el Administrado” tomó conocimiento en forma espontánea y oportuno de “la Resolución impugnada”, porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI ubicado en el Sistema de Gestión Documental de “la SBN” (SGD), se advierte que dicha Resolución aún no ha sido notificada, por no haberse ubicado la dirección de “el Administrado”, señalada en el escrito presentado el 7 de octubre de 2022 (S.I. 26635-2022, a folio 1).

8.4. Debe concluirse que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023), tomándose dicha fecha como inicio del plazo para impugnar, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2 del artículo 27° del “TUO de la LPAG”³.

9. Que, por tanto, “el Administrado” cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la eficacia de “la Resolución impugnada”.

Descripción de los hechos

10. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito del 7 de octubre de 2022 (S.I. 26635-2022, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio” por la causal establecida en el numeral 222.3 del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, “la SDDI” realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 00055-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023 (folio 30), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** “El predio” de 500,01 m² se encuentra en un área de mayor extensión inscrita en la partida registral 12172773 inscrita a favor del Estado, representado por “la SBN” de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX, Sede Lima, asignado con el Código único SINABIP – CUS 41089; **2)** se descarta que “el predio” presente superposición con zonas agrícolas, entre otros; **3)** se descarta que “el predio” presente superposición con solicitudes de ingreso en trámite o pendientes de atención; **4)** “el predio” se encuentra afectado por procesos judiciales 063-2014 (Expediente 0041-2014) y con proceso 067-2007 (Expediente 11817-2007), no concluidos; **5)** que los documentos vinculados a la declaración jurada de autovalúo como PU y HR, advirtió que corresponden a “el predio”, pero son de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; y **6)** la Constancia de posesión del 23 de agosto de 2010, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, ha sido emitida antes del 25 de noviembre de 2010 y coincide con el área solicitada.

12. Que, “la SDDI” solicitó información a la Procuraduría Pública de “la SBN” (en adelante, “la PP”), mediante Memorándum 00193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2023 (folio 35), el cual fue atendido con Memorándum 00129-2023/SBN-PP del 20 de enero de 2023 (folio 65), en donde “la PP” señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 se encuentra en etapa probatoria.

³ “27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad. (Texto según el artículo 27 de la Ley N° 27444)”.

13. Este proceso tiene como demandada a “la SBN” para determinar el mejor derecho de propiedad con la Comunidad Campesina de Llanavilla. Asimismo, efectuada la búsqueda en el Aplicativo Procesos Judiciales y la página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, “la PP” pudo verificar que en dicho proceso se encuentra pendiente de resolverse un pedido de intervención litisconsorcial del tercero Alberto Ramírez Quispe, según señala la Resolución 18 de fecha 15 de noviembre de 2021, emitida por el Primer Juzgado Mixto de Villa María del Triunfo.

14. Que, mediante el Informe de Brigada 00086-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2023 (folio 66), “la SDDI” concluyó que debía suspenderse la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”, debido a la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, conclusión que también fue acogida en el Informe Técnico Legal 0127-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2023 (folio 69).

15. Que, en virtud de “la Resolución impugnada” (folio 71), “la SDDI” resolvió suspender la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por “el Administrado”, sustentando su decisión en el Informe Preliminar 00055-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 30); Informe de Brigada 00086-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal 0127-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 69).

Respecto al argumento de “el Administrado”

16. Argumento que obra en el numeral 7.1): “El Administrado” señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre “la SBN” y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de “la Directiva”. Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de “el predio”, así como de sus frutos o productos.

17. Que, previamente a la evaluación del primer argumento, debe señalarse que entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139⁰⁴ 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.

⁴ 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”.

9. Que, en concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4^{o5} 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.

10. Que, el artículo 13^{o6} 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.

11. Que, el numeral 95.1 del artículo 95^{o7} 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.

12. Que, asimismo, el numeral 95.2 del artículo 92^{o8} 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”.

13. Que, el artículo 75⁹ del “TUO de la LPAG” dispone que la autoridad administrativa se inhibe del procedimiento administrativo cuando advierte que se tramita

⁵ 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”.

⁶ “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”.

⁷ 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.

⁸ *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”.*

⁹ **“Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional**

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 cuando no medie apelación. De ser confirmada, se remitirán los actuados al Procurador Público para que se apersona al proceso, de convenir a los intereses del Estado.

14. Que, el subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12¹⁰ de la 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 adelante, “la Directiva”), 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 Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo 017-93-JUS.

15. Que, por su parte, “el Administrado” sostiene que no existe limitación para emitir acto de disposición sobre “el predio”, debido a que los subnumerales i), ii) y iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva”, disponen que constituyen situaciones limitantes del procedimiento de compraventa, la existencia de una medida cautelar de no innovar; que se presenten los supuestos con la función jurisdiccional contemplados en el artículo 75 del “TUO de la LPAG” y la existencia de una cuestión contenciosa que requiera necesariamente el previo pronunciamiento del Poder Judicial, lo que permite suspender el procedimiento administrativo.

16. Que, de las normas expuestas por “el Administrado”, se advierte que entre otros supuestos normativos que limitan o permiten suspender el procedimiento administrativo, “el Administrado” alega la causal prevista en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva”, la cual sí permite suspender el procedimiento administrativo en caso surgiera una cuestión contenciosa que requiera el pronunciamiento previo del Poder Judicial.

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).

¹⁰ 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”.

17. Que, “la DGPE” estima conveniente precisar, en forma previa a la evaluación de los argumentos sostenidos por “el Administrado” y “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.

18. Que, de acuerdo a dichas normas, se advierte que ambas normas tienen efectos similares respecto a la inhibición y suspensión en forma respectiva; no obstante, las condiciones en que se producen los hechos, son distintas. Es así que el artículo 75 del “TUO de la LPAG”¹¹ señala que para la inhibición se requieren 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).

19. Que, de los criterios señalados, resulta que en el presente procedimiento lo siguiente: **1)** Se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial se comenzó el 28 de enero de 2014 conforme página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ; **2)** la cuestión contenciosa recae sobre relaciones jurídicas respecto al derecho de propiedad sobre “el predio”, entre “la SBN” y terceros; **3)** se requiere un pronunciamiento judicial que define cuál de las partes es el propietario antes de disponer de “el predio” (mejor derecho de propiedad); y **4)** “el Administrado” no forma parte del proceso judicial.

20. 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, sólo debe aplicarse el artículo 13 del “TUO de la LOPJ”, que permite suspender el procedimiento administrativo cuando existe cuestión contenciosa que requiera de un previo pronunciamiento judicial, en concordancia con lo dispuesto en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva”.

21. Que, definidas las normas aplicables al caso, antes de establecer si se debe o no suspender el procedimiento administrativo, se requiere verificar si concurren los requisitos para suspender el procedimiento de compraventa directa iniciado por “el Administrado”, en consideración lo siguiente: **a)** Si existe causa pendiente de resolver en el Poder Judicial que recaiga sobre “el predio”; y **b)** se requiera del pronunciamiento previo de la autoridad jurisdiccional para que la autoridad administrativa pueda resolver la solicitud presentada, lo cual se evalúa en los siguientes numerales:

¹¹ 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.

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

22. Que, con Memorándum 00129-2023/SBN-PP del 20 de enero de 2023 (folio 65), la Procuraduría Pública de “la SBN” (en adelante, “la PP”) señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 se encuentra en etapa probatoria. Este proceso tiene como demandada a “la SBN” y tiene por objeto determinar el mejor derecho de propiedad entre la Comunidad Campesina de Llanavilla. Efectuada la búsqueda en el Aplicativo Procesos Judiciales y en la página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, se verificó que dicho proceso se encuentra pendiente de resolverse un pedido de intervención litisconsorcial del tercero Alberto Ramírez Quispe, según señala la Resolución 18 de fecha 15 de noviembre de 2021, emitida por el Primer Juzgado Mixto de Villa María del Triunfo.

23. Que, en ese sentido, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, que está en trámite, el cual involucra a “la SBN” y terceros, cuyo objeto es dilucidar el derecho de propiedad, lo cual, en aplicación del inciso 2) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú y artículo 4° del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 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.

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

24. Que, el artículo 13° del Decreto Supremo 017-93-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dispone que primero debe emitirse el pronunciamiento del órgano jurisdiccional y luego el acto administrativo.

25. Que, 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 dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por “la SBN” en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX - Sede Lima y con CUS 41089. Es decir, “el Administrado” considera a “la SBN” como propietaria de “el predio” y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo.

26. Que, está evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en donde se encuentra “la SBN” como demandada y se discute a quién de los intervinientes procesales pertenece el derecho de propiedad sobre “el predio”.

27. Que, si bien es cierto, 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”, 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” y artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que disponen la suspensión del procedimiento cuando se advierte que el procedimiento administrativo requiere del pronunciamiento de órgano jurisdiccional para resolver la solicitud de los administrados, como lo constituye el derecho de propiedad sobre “el predio”.

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 “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”.

29. Que, en consecuencia, se han verificado los dos (2) requisitos previstos por el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva” y el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo 017-93-JUS, 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”; por lo cual, debe desestimarse el primer argumento de “el Administrado”.

30. Argumento que obra en el numeral 7.2): “El Administrado” señala que se encuentra poseyendo “el predio” desde el año 2010 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”.

31. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 217.2¹² del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, sólo constituyen materia de impugnación 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 contra otros actos de trámite deberá alegarse por los administrados al momento de impugnar el acto definitivo.

32. Que, revisada “la Resolución impugnada”, no se evidencia que “la SDDI” se haya pronunciado en dicho acto respecto a los medios probatorios presentados por “el Administrado” para demostrar la antigüedad de su posesión al 25 de noviembre de 2010.

33. Que, si bien, “la SDDI” ha realizado una evaluación preliminar respecto a la calificación formal de la solicitud mediante el Informe Preliminar 00055-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023 (folio 30). Sin embargo, no fue materia de evaluación en “la Resolución impugnada”, por lo que debe considerarse que dicha

¹² **“Artículo 217. Facultad de contradicción**

(...)

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.”

revisión no resulta definitiva para denegar la pretensión de compraventa directa, debido a que está pendiente culminar tanto las etapas de evaluación formal como la sustantiva de la solicitud, lo cual se realizará con la emisión de un acto administrativo que se pronuncie sobre el aspecto de fondo de la solicitud. Es decir, que “la Resolución impugnada” carece de la naturaleza de un acto definitivo, ya que sólo lo suspendió y éste representa un acto de trámite que imposibilita la continuación del procedimiento en forma momentánea. En consecuencia, el acto dicho acto será emitido una vez que concluya el proceso judicial antes mencionado.

34. Que, consecuencia corresponde confirmar “la Resolución impugnada” 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 Decreto Supremo 017-93-JUS, quedando a salvo el mérito de los medios probatorios adjuntos a la solicitud de “el Administrado”, cuya evaluación culminará una vez terminado del referido proceso judicial; debiéndose declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023) contra “la Resolución impugnada”; resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados por “el Administrado”; al no haberse agotado la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la el administrado **FREDDY MENDOZA HUAMPA** contra la Resolución la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023, mediante la cual se dispuso suspender la tramitación del procedimiento de compraventa directa solicitado por el administrado **FREDDY MENDOZA HUAMPA**.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4°.- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00149-2023/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Freddy Mendoza Huampa y solicitud de suspensión del procedimiento formulada por la SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 00549-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) Memorándum 00769-2023/SBN-DGPE-SDDI
c) Memorándum 01016-2023/SBN-DGPE-SDDI
d) S.I. 05288-2023
e) Expediente 1284-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 5 de abril de 2023

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 y con documento de la referencia b), trasladó el recurso de apelación presentado con escrito del 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023), por el administrado **FREDDY MENDOZA HUAMPA** contra la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023, que resolvió **SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **COMPRAVENTA DIRECTA** solicitado por el Administrado respecto al área de 500,01 m², ubicada en Junta de Posesionarios del Parque Industrial de Quebrada Retamal Mz. M, Lote 9, Zona IV-Nueva Esperanza P.J Virgen de Lourdes, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (adelante "el predio").

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. A través del Memorándum 00549-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 1284-2022/SBNSDDI que contiene el escrito presentado con fecha 7 de octubre de 2022 (S.I. 26636-2022, a folio 1) por el administrado **FREDDY MENDOZA HUAMPA** (en adelante, "el Administrado") y la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023 (folio 71), para que la consulta formulada por "la SDDI" sea absuelta por "la DGPE".
- 1.2. Mediante Memorándum 00769-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2023, "la SDDI" trasladó el escrito presentado el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023), "el Administrado" quien ha interpuesto recurso de apelación contra la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución impugnada"), por lo cual, se procedió adjuntar dicho escrito al Expediente 1284-2022/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".
- 1.3. Asimismo, "la SDDI", con Memorándum 01016-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2023, derivó el Acta de Notificación de dicha Resolución.

II. **ANÁLISIS:**

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"

- 2.1. Mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023), "el Administrado" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y solicita que se declare procedente la solicitud de compraventa directa contenida en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI. Señala que "la Resolución impugnada" aún no ha sido notificada, por lo cual, considera que se encuentra dentro del plazo. Adjunta los siguientes documentos: 1) Copia de "la Resolución impugnada" y 2) certificado literal de la partida registral 11974303.
- 2.2. El escrito presentado por "el Administrado" contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 11), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:
 - 2.2.1. "El Administrado" señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre "la SBN" y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el Órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, "la Directiva"). Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de "el predio", así como de sus frutos o productos.
 - 2.2.2. "El Administrado" señala que se encuentra poseyendo "el predio" desde el año 2010 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de "el predio".
- 2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
 - 2.3.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
 - 2.3.2. El artículo 220° del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al

superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

- 2.4. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG"; debe señalarse que "el Administrado" tomó conocimiento en forma espontánea y oportuno de "la Resolución impugnada", porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 1284-2022/SBNSDDI ubicado en el Sistema de Gestión Documental de "la SBN" (SGD), se advierte que dicha Resolución aún no ha sido notificada, por no haberse ubicado la dirección de "el Administrado", señalada en el escrito presentado el 7 de octubre de 2022 (S.I. 26635-2022, a folio 1).
- 2.5. Debe concluirse que "el Administrado" presentó su recurso de apelación el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023), tomándose dicha fecha como inicio del plazo para impugnar, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2 del artículo 27° del "TUO de la LPAG"¹.
- 2.6. Por tanto, "el Administrado" cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la eficacia de "la Resolución impugnada".

Descripción de los hechos

- 2.7. "La SDDI" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por "el Administrado" mediante escrito del 7 de octubre de 2022 (S.I. 26635-2022, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de "el predio" por la causal establecida en el numeral 222.3 del artículo 222° de "el Reglamento".
- 2.8. "La SDDI" realizó el diagnóstico técnico de la solicitud con Informe Preliminar 00055-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023 (folio 30), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** "El predio" de 500,01 m² se encuentra en un área de mayor extensión inscrita en la partida registral 12172773 inscrita a favor del Estado, representado por "la SBN" de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX, Sede Lima, asignado con el Código único SINABIP – CUS 41089; **2)** se descarta que "el predio" presente superposición con zonas agrícolas, entre otros; **3)** se descarta que "el predio" presente superposición con solicitudes de ingreso en trámite o pendientes de atención; **4)** "el predio" se encuentra afectado por procesos judiciales 063-2014 (Expediente 0041-2014) y con proceso 067-2007 (Expediente 11817-2007), no concluidos; **5)** que los documentos vinculados a la declaración jurada de autovalúo como PU y HR, advirtió que corresponden a "el predio", pero son de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; y **6)** la Constancia de posesión del 23 de agosto de 2010, emitida por la Municipalidad

¹ "27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad. (Texto según el artículo 27 de la Ley N° 27444)".

Distrital de Villa María del Triunfo, ha sido emitida antes del 25 de noviembre de 2010 y coincide con el área solicitada.

- 2.9. "La SDDI" solicitó información a la Procuraduría Pública de "la SBN" (en adelante, "la PP"), mediante Memorándum 00193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2023 (folio 35), el cual fue atendido con Memorándum 00129-2023/SBN-PP del 20 de enero de 2023 (folio 65), en donde "la PP" señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 se encuentra en etapa probatoria.
- 2.10. Este proceso tiene como demandada a "la SBN" para determinar el mejor derecho de propiedad con la Comunidad Campesina de Llanavilla. Asimismo, efectuada la búsqueda en el Aplicativo Procesos Judiciales y la página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, "la PP" pudo verificar que en dicho proceso se encuentra pendiente de resolverse un pedido de intervención litisconsorcial del tercero Alberto Ramírez Quispe, según señala la Resolución 18 de fecha 15 de noviembre de 2021, emitida por el Primer Juzgado Mixto de Villa María del Triunfo.
- 2.11. Mediante el Informe de Brigada 00086-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2023 (folio 66), "la SDDI" concluyó que debía suspenderse la solicitud de venta directa presentada por "el Administrado", debido a la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, conclusión que también fue acogida en el Informe Técnico Legal 0127-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2023 (folio 69).
- 2.12. Con "la Resolución impugnada" (folio 71), "la SDDI" resolvió suspender la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por "el Administrado", sustentando su decisión en el Informe Preliminar 00055-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 30); Informe de Brigada 00086-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal 0127-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 69).

Respecto al argumento de "el Administrado"

- 2.13. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): "El Administrado" señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre "la SBN" y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de "la Directiva". Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de "el predio", así como de sus frutos o productos.
- 2.14. Previamente a la evaluación del primer argumento, debe señalarse que entre las normas aplicables al presente caso, se encuentra el inciso 2) del artículo 139² 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

² 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".

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.

- 2.15. En concordancia a lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el segundo párrafo del artículo 4³ 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.
- 2.16. El artículo 13⁴ 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.
- 2.17. El numeral 95.1 del artículo 95⁵ 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.
- 2.18. Asimismo, el numeral 95.2 del artículo 92⁶ 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".
- 2.19. El artículo 75⁷ del "TUO de la LPAG" dispone que la autoridad administrativa se inhibe del procedimiento administrativo cuando advierte que se tramita ante sede

³ 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".

⁴ "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".

⁵ 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.

⁶ *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".*

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

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 cuando no medie apelación. De ser confirmada, se remitirán los actuados al Procurador Público para que se apersona al proceso, de convenir a los intereses del Estado.

- 2.20. El subnumeral iii), literal a) del numeral 5.12⁸ de la 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 adelante, "la Directiva"), 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 Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo 017-93-JUS.
- 2.21. Por su parte, "el Administrado" sostiene que no existe limitación para emitir acto de disposición sobre "el predio", debido a que los subnumerales i), ii) y iii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva", disponen que constituyen situaciones limitantes del procedimiento de compraventa, la existencia de una medida cautelar de no innovar; que se presenten los supuestos con la función jurisdiccional contemplados en el artículo 75 del "TUO de la LPAG" y la existencia de una cuestión contenciosa que requiera necesariamente el previo pronunciamiento del Poder Judicial, lo que permite suspender el procedimiento administrativo.
- 2.22. De las normas expuestas por "el Administrado", se advierte que entre otros supuestos normativos que limitan o permiten suspender el procedimiento administrativo, "el Administrado" alega la causal prevista en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva", la cual sí permite suspender el procedimiento administrativo en caso surgiera una cuestión contenciosa que requiera el pronunciamiento previo del Poder Judicial.
- 2.23. "La DGPE" estima conveniente precisar, en forma previa a la evaluación de los argumentos sostenidos por "el Administrado" y "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.
- 2.24. De acuerdo a dichas normas, se advierte que ambas normas tienen efectos similares respecto a la inhibición y suspensión en forma respectiva; no obstante,

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).

⁸ 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".

las condiciones en que se producen los hechos, son distintas. Es así que el artículo 75 del "TUO de la LPAG"⁹ señala que para la inhibición se requieren 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).

2.25. De los criterios señalados, resulta que en el presente procedimiento lo siguiente: **1)** Se evidencia cuestión contenciosa iniciada antes del procedimiento administrativo, porque el proceso judicial se comenzó el 28 de enero de 2014 conforme página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ; **2)** la cuestión contenciosa recae sobre relaciones jurídicas respecto al derecho de propiedad sobre "el predio", entre "la SBN" y terceros; **3)** se requiere un pronunciamiento judicial que define cuál de las partes es el propietario antes de disponer de "el predio" (mejor derecho de propiedad); y **4)** "el Administrado" no forma parte del proceso judicial.

2.26. 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, sólo debe aplicarse el artículo 13 del "TUO de la LOPJ", que permite suspender el procedimiento administrativo cuando existe cuestión contenciosa que requiera de un previo pronunciamiento judicial, en concordancia con lo dispuesto en el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva".

2.27. Definidas las normas aplicables al caso, antes de establecer si se debe o no suspender el procedimiento administrativo, se requiere verificar si concurren los requisitos para suspender el procedimiento de compraventa directa iniciado por "el Administrado", en consideración lo siguiente: **a)** Si existe causa pendiente de resolver en el Poder Judicial que recaiga sobre "el predio"; y **b)** se requiera del pronunciamiento previo de la autoridad jurisdiccional para que la autoridad administrativa pueda resolver la solicitud presentada, lo cual se evalúa en los siguientes numerales:

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

2.28. Que, con Memorándum 00129-2023/SBN-PP del 20 de enero de 2023 (folio 65), la Procuraduría Pública de "la SBN" (en adelante, "la PP") señala que el estado del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 se encuentra en etapa probatoria. Este proceso tiene como demandada a "la SBN" y tiene por objeto determinar el mejor derecho de propiedad entre la Comunidad Campesina de Llanavilla. Efectuada la búsqueda en el Aplicativo Procesos Judiciales y en la página web de Consulta de Expedientes Judiciales-CEJ, se verificó que dicho proceso se encuentra pendiente de resolverse un pedido de intervención litisconsorcial del tercero Alberto Ramírez

⁹ 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.

Quispe, según señala la Resolución 18 de fecha 15 de noviembre de 2021, emitida por el Primer Juzgado Mixto de Villa María del Triunfo.

2.29. De lo expuesto, se advierte que existe el proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, que está en trámite, el cual involucra a "la SBN" y terceros, cuyo objeto es dilucidar el derecho de propiedad, lo cual, en aplicación del inciso 2) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú y artículo 4° del Decreto Supremo 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 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.

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

2.30. El artículo 13° del Decreto Supremo 017-93-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dispone que primero debe emitirse el pronunciamiento del órgano jurisdiccional y luego el acto administrativo.

2.31. 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 dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por "la SBN" en la partida registral 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX - Sede Lima y con CUS 41089. Es decir, "el Administrado" considera a "la SBN" como propietaria de "el predio" y competente para tramitar, evaluar y emitir el acto administrativo de disposición sobre el mismo.

2.32. Está evidenciado en los actuados administrativos la existencia del proceso judicial identificado con Legajo 063-2014, Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en donde se encuentra "la SBN" como demandada y se discute a quién de los intervinientes procesales pertenece el derecho de propiedad sobre "el predio".

2.33. Si bien es cierto, 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", 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" y artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que disponen la suspensión del procedimiento cuando se advierte que el procedimiento administrativo requiere del pronunciamiento de órgano jurisdiccional para resolver la solicitud de los administrados, como lo constituye el derecho de propiedad sobre "el predio".

2.34. "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".

2.35. En consecuencia, se han verificado los dos (2) requisitos previstos por el subnumeral iii) del literal a) del numeral 5.12 de "la Directiva" y el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el

Decreto Supremo 017-93-JUS, 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"; por lo cual, debe desestimarse el primer argumento de "el Administrado".

- 2.36. Argumento que obra en el numeral 2.2.2): "El Administrado" señala que se encuentra poseyendo "el predio" desde el año 2010 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de "el predio".
- 2.37. De acuerdo a lo establecido en el numeral 217.2¹⁰ del artículo 217 del "TUO de la LPAG", sólo constituyen materia de impugnación 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 contra otros actos de trámite deberá alegarse por los administrados al momento de impugnar el acto definitivo.
- 2.38. Revisada "la Resolución impugnada", no se evidencia que "la SDDI" se haya pronunciado en dicho acto respecto a los medios probatorios presentados por "el Administrado" para demostrar la antigüedad de su posesión al 25 de noviembre de 2010.
- 2.39. Si bien es cierto, "la SDDI" ha realizado una evaluación preliminar respecto a la calificación formal de la solicitud mediante el Informe Preliminar 00055-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023 (folio 30). Sin embargo, no fue materia de evaluación en "la Resolución impugnada", por lo que debe considerarse que dicha revisión no resulta definitiva para denegar la pretensión de compraventa directa, debido a que está pendiente culminar tanto las etapas de evaluación formal como la sustantiva de la solicitud, lo cual se realizará con la emisión de un acto administrativo que se pronuncie sobre el aspecto de fondo de la solicitud. Es decir, que "la Resolución impugnada" carece de la naturaleza de un acto definitivo, ya que sólo lo suspendió y éste representa un acto de trámite que imposibilita la continuación del procedimiento en forma momentánea. En consecuencia, el acto dicho acto será emitido una vez que concluya el proceso judicial antes mencionado.
- 2.40. En consecuencia, corresponde confirmar "la Resolución impugnada" 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 Decreto Supremo 017-93-JUS, quedando a salvo el mérito de los medios probatorios adjuntos a la solicitud de "el Administrado", cuya evaluación culminará una vez terminado del referido proceso judicial; debiéndose declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto por "el Administrado" el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05288-2023) contra "la Resolución impugnada"; resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados por "el Administrado"; al no haberse agotado la vía administrativa.

¹⁰ **Artículo 217. Facultad de contradicción**

(...)

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.

III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la el administrado **FREDDY MENDOZA HUAMPA** contra la Resolución la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023; conforme a los argumentos expuestos.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023, mediante la cual se dispuso suspender la tramitación del procedimiento de compraventa directa solicitado por el administrado **FREDDY MENDOZA HUAMPA**.

IV. RECOMENDACIONES:

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

Atentamente,

Especialista en Bienes Estatales III

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.2.2