

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0014-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1121-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 000,16 m<sup>2</sup>, ubicado en la MANZANA L LOTE 9 ZONA IV-NUEVA ESPERANZA P.J. VIRGEN DE LOURDES, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito prestando el 10 de octubre del 2022 (S.I N° 26633-2022) **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS** (en adelante “el administrado”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento” (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Declaración Jurada de Autoevaluó HR – HLP, PU de año 2022.; **2)** Constancia de Vivencia de fecha 8 de febrero de 2022; **3)** Constancia de Posesión N° 789-2017-GPUCOPHU/MVMT de fecha 15.06.2017; **4)** Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal

Educación, cultura, deporte y juventud N° 0147-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT de fecha 28 de setiembre de 2021; **5)** Copia de la Partida N° 12172773 O.R. Lima (04 folios); **6)** Certificado de Jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha agosto del 2021; **7)** Carta N° 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 15 de agosto de 2022; **8)** Plano de Lotización de la junta de posesionarios del parque industrial de quebrada retamal – anexo 2 – Manchay; **9)** Documentación técnica suscrita por el Arquitecto Edinson Aliaga Chávez C.A.P. N° 24999. o Memoria descriptiva de octubre de 2022, por un área de 1000,16 m<sup>2</sup>, con cuadro da datos técnicos con coordenadas UTM en DATUM WGS84 y el Plano Ubicación – Localización de fecha 03.10.2022 por un área de 1000,06 m<sup>2</sup> , con cuadro da datos técnicos con coordenadas UTM en DATUM WGS84 o Plano Perimétrico de fecha 03.10.2022 por un área de 1000,06 m<sup>2</sup> , con cuadro da datos técnicos con coordenadas UTM en DATUM WGS84.

**4.** Que, 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° DIR-00002-2022/SBN”).

**5.** 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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**6.** 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.

**7.** Que, el inciso 1) 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

**8.** 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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01535-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre del 2022 complementado con el Informe Preliminar N° 01634-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, asignado con el CUS N°41089.
- ii) Si bien la documentación técnica presentada (plano y memoria descriptiva) cumple con las especificaciones exigidas en la normativa vigente, las coordenadas arrojan una poligonal que en el Google Earth se encuentra desplazada respecto a la ubicación indicada, por lo que, de ser el caso las coordenadas deberán ser replanteadas en campo.
- iii) El CUS N° 41089, del cual forma parte “el predio”, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, con registro N° 136-2021, sin propuesta de subasta pública.
- iv) “El predio”, se superpone de manera total con los procesos judiciales que obran en los legajos 063-2014 y 067-2007.
- v) “El predio” se encuentra próximo a elementos de hidrografía registrados en la Carta Nacional 25J, por lo que, a fin de determinar su afectación, se recomienda solicitar información a la entidad competente.
- vi) Respecto la verificación de la situación física – temporal como parte de la evaluación de la causal de posesión consolidada prevista en el literal 3) del artículo 222 del Reglamento de la ley N° 29151, se advierte que se trata de un terreno ubicado Parte de ladera de cerro y lo que resta sobre parte plana, parcialmente cercado en parte plana con cerco aparentemente de madera, con una pequeña construcción precaria (3 m x 4 m aprox.) en su interior, cuyo fin se desconoce que ocupa un área aprox. de 12 m<sup>2</sup>; lo cual está sustentado en imágenes satelitales del Google Earth periodo 16/03/2008 - 03/11/2021 (más reciente), mas no se descarta que existan elementos que debido a la resolución de las imágenes no se alcancen a visualizar.
- vii) Respecto la evaluación de la documentación desde el punto de vista técnico, se desprende que “el administrado” no presentó documentación que sustente su posesión sobre “el predio”, anterior al 25 de noviembre de 2010.

**10.** Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del estado, así mismo se ha determinado que recae en su totalidad con el proceso judicial que obra en el Legajo N° 063-2014, perteneciente al Expediente Judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, en estado no concluido seguidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo. Por lo que, en virtud a la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, visualizando que a la fecha se encuentra en trámite.

**11.** Que, en ese contexto, 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”.*

**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. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso.

**13.** Que, conforme a la normativa glosada, 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, 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 a “el predio”, sobre el cual se advirtió superposición gráfica; 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.

**15.** Que, en relación con la exigencia de una doble identidad de sujetos, hechos y fundamento que debe verificar la autoridad administrativa para determinar su inhibición sobre un procedimiento a su cargo, hasta que el Poder Judicial resuelva el litigio, regulado en el numeral 75.2) del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444<sup>1</sup>, Ley del Procedimiento Administrativo General, debemos indicar que en el caso en concreto no se cumple. Sin embargo, se justifica la suspensión del presente procedimiento, por cuanto en sede judicial se va a determinar quién es el propietario de “el predio”; por lo que es menester que esta Superintendencia cuente con certeza de la titularidad del mismo, a fin de avocarse al presente procedimiento, caso contrario se contravendría la supremacía del Poder Judicial y la seguridad jurídica.

**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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

---

<sup>1</sup>**Artículo 75.- Conflicto con la Función Jurisdiccional:**

**75.1** Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”.

**75.2** Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 00003-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 00004-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**; 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 octavo considerando de la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.21

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**