

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1228-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 475-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la señora **KATHY MENDOZA HUAMPA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 500,01 m², ubicado en la Manzana M Lote 08 – Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven Virgen de Lourdes 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 - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el 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 los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de junio de 2024 (S.I. N° 16139-2024), la señora **KATHY MENDOZA HUAMPA** (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 02). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 03); **b)** documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 04); **c)** constancia de posesión especial N° 431-2018-SGPUCOPHU-GDU/MVMT (fojas 05); **d)** constancia de vivencia emitida por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial Quebrada Retamal V.M.T. (fojas 06); **e)** declaración jurada de autoevaluó de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2022 (fojas 07 al 09 y 45 al 56); **f)** resolución de sub gerencia de participación vecinal, educación, cultura, deporte y juventud N° 0147-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT (fojas 10 al 12); **g)** partida registral N° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 13); **h)** partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14 al 17); **i)**

DPBT.15.1385589 emitido por Luz del Sur (fojas 18 al 20); **j**) certificado de jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT (fojas 21); **k**) carta N° 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MVMT (fojas 22); **l**) plano de lotización (fojas 23); **m**) memoria descriptiva (fojas 24 al 26); **n**) plano de ubicación-localización y perimétrico (fojas 27 al 28); **ñ**) estado de cuenta corriente (fojas 29); **o**) recibos de pago emitidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (30 al 31 y 43 al 44); **p**) constancia de posesión N° 3753-2010-SGCHCU-GDU/MVMT (fojas 32); **q**) certificado literal con publicidad N° 2020-4027627 (fojas 33 al 42); **r**) resolución de dirección ejecutiva N° D000088-2023-MIDAGRI-SERFOR-DE (fojas 57 al 60); y, **s**) INF TEC N° D000018-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS-DIV (fojas 61 al 73)..

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 las 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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 etapa de calificación formal, se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00989-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024 (fojas 74 al 78), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “La administrada” presentó documentación técnica, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio”, dando como resultado el área gráfica de **500,01 m²**; sin embargo, del contraste con las imágenes satelitales, la poligonal se visualiza desplazada; por lo que, se procedió a georreferenciar el Plano de Ubicación – Localización PU-01 remitido, obteniéndose su ubicación referencial y, procediendo, por ende, con la poligonal reubicada para la evaluación técnica.

- ii) Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral n° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 41089.
- iii) Se descarta superposición de “el predio” con las anotaciones preventivas del inicio del procedimiento de Transferencia de Inmueble de propiedad del Estado en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, inscritas en los Asientos D00002 y D00003, a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL).
- iv) Se descarta superposición de “el predio” con la servidumbre de paso y tránsito inscrita en el Asiento D00004, otorgada a favor de SEDAPAL.
- v) De la verificación en la plataforma del GEOcatastro de la SBN, se advierte superposición con dos (02) procesos judiciales, conforme se aprecia a continuación:

Ítem	N° Legajo	Expediente Judicial	Materia legal	Demandante	Demandado	Estado Proceso
1	067-2007	11817-2007	Impugnación de Res. administrativa	Municipalidad distrital de Pachacamac	SBN	Concluido / Desfavorable
2	063-2014	0041-2014	Mejor Derecho de Propiedad	Comunidad campesina de Llanavilla	SBN	No concluido

- vi) Asimismo, de la revisión en el aplicativo SINABIP, se advierten tres (03) procesos judiciales adicionales, vinculados al CUS de “el predio”, los cuales no cuentan con poligonal gráfica, motivo por el cual no es posible precisar si afectan a “el predio”:

Ítem	Legajo SBN	Expediente Judicial	Materia Legal	Demandante	Demandado	Estado del Proceso
1	212-2017	514-2017	Usurpación Agravada	SBN	Terceros	No Concluido
2	060-2018 ¹	0629-2017	Usurpación Agravada	SBN	Terceros	No Concluido
3	438-2018	1087-2017	Usurpación Agravada	SBN	Terceros	No Concluido

- vii) Del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se tiene que: **a)** se encuentra ubicado en las faldas de cerro, de topografía variable y pendiente inclinada; **b)** en la imagen del 16/03/2008, se aprecia parcialmente delimitado, en su interior un módulo, posiblemente para vivienda, de 12,00 m² (2.4%) aproximadamente, dicha condición se mantiene hasta el año 2016; posteriormente la ocupación se ha incrementado en 25,00 m² (5 %) aproximadamente, situación física que se mantiene hasta lo visualizado en la imagen más actual (16/02/2024). No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

- viii) Respecto a la zonificación de “el predio”, éste recae en Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

10. Que, en relación a lo advertido en el ítem 2 del acápite v) del Informe Preliminar citado en el considerando precedente, mediante Memorándum N° 02221-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del presente año (Expediente 570-2024/SBNSDDI), esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública (PP) de esta Superintendencia acerca del estado del proceso judicial contenido en el Legajo N° 063-2014.

¹ Se ha incurrido en error material al precisar en el Informe Preliminar N° 00989-2024/SBN-DGPE-SDDI lo siguiente: “(...) se advierte 3 procesos judiciales adicionales a los advertidos en el párrafo anterior, vinculados al CUS 41089, contenidos en los siguientes legajos N°212-2017 (no afecta al predio), N° 0620-2018 y N° 438-2018 (...)”, siendo lo correcto en lugar del N° 0620-2018, el N° 060-2018, lo cual se aclara en el presente informe.

11. Que, mediante Memorándum N° 01730-2024/SBN-PP del 23 de agosto del 2024; la PP de la SBN informó, entre otros, lo siguiente:

7	LEGAJO	063-2014
	EXPEDIENTE	0041-2014
	MATERIA	MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
	PRETENSIÓN	COMUNIDAD CAMPESINA DE LLANAVILLA DEMANDA MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD RESPECTO DEL TERRENO ERIAZO DE 4,892,201.33 M2 UBICADO EN LA ZONA QUEBRADA RETAMAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 12172773 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, LA CUAL FUE INSCRITA A FAVOR DEL ESTADO EN MERITO A LA RES N° 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR Y 013-2007/SBN-GO, SEÑALA QUE LE CORRESPONDE EL DERECHO DE PROPIEDAD AL TRATARSE DE UNA COMUNIDAD CAMPESINA
	JUZGADO	JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE VMT – LIMA SUR
	DEMANDANTE	COMUNIDAD CAMPESINA DE LLANAVILLA
	DEMANDADO	SBN
	ESTADO	ETAPA PROBATORIA: MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 20 EL JUZGADO HA REQUERIDO CUMPLAN LAS PARTES CON ADJUNTAR DOCUMENTOS ORIGINALES, EN ESE SENTIDO SE HAN PRESENTADO ESCRITOS DE CUMPLIMIENTO QUE ESTÁN PENDIENTE PROVEER Y DESIGNACIÓN DE PERITO POR EL JUZGADO.
CAUTELAR	NO EXISTE MEDIDA CAUTELAR	

12. Que, adicionalmente, se procedió a efectuar la consulta al aplicativo Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial del Perú, respecto del Expediente Judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, producto de lo cual se advirtió que se encuentra con estado **en trámite (pendiente)**.

13. Que, en ese contexto, corresponde a esta Superintendencia determinar si el pronunciamiento que emita el Poder Judicial en el aludido proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, tramitado en el Expediente Judicial N° 00041- 2014-0-3001-JR-CI-01 (Seguido en el Juzgado Especializado Civil VMT), a través de la cual la Comunidad Campesina de Llanavilla demanda a esta Superintendencia, respecto del terreno eriazado de 4,892,201.33 m², inscrito en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuya titularidad fue inscrita a favor del Estado en mérito de de las Resoluciones Nros. 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR y 013-2007/SBN-GO, alegando la demandante que le corresponde el derecho de propiedad al tratarse de una comunidad campesina, sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”. Al respecto, resulta necesario su esclarecimiento previo en sede judicial, a fin de poder resolver el presente procedimiento administrativo.

14. Que, en cuanto al proceso judicial de mejor derecho de propiedad, es pertinente precisar que la PP de esta Superintendencia, mediante Memorándum N° 02173-2022/SBN-PP del 1 de diciembre del 2022 (Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI²), indica, entre otros, que: “(...) *el proceso de Mejor Derecho de Propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos que ostentan las partes en un juicio, siendo que en el presente caso la Comunidad Campesina de Llanavilla pretende se declare el Mejor Derecho de Propiedad respecto de un terreno eriazado de 4,892,201.33 M² ubicado en la Zona Quebrada Retamal de Villa María del Triunfo inscrito en la Partida Electrónica N° 12172773 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima contra la inscripción del Estado Peruano representado por la SBN. En ese sentido, cabe advertir que, si el órgano jurisdiccional emite una decisión amparando la pretensión del demandante, el Estado perdería la titularidad del predio*”.

² Referido al Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI, en el cual se tramita la solicitud de venta directa presentada por Rigoberto Mendoza Orellana respecto de un predio de 950,00 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en el cual se advierte superposición con el proceso judicial contenido en el Legajo N° 063-2014 sobre mejor derecho de propiedad.

15. 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*”.

16. 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*”.

17. Que, de igual manera, el ítem 3 del literal a) del artículo 5.12 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que: “*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 mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS*”.

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

19. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que lo que decida el Poder Judicial en el referido 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” ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, y sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”; motivo por el 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 quinto, décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución.

20. Que, en atención a lo expuesto y teniendo en cuenta las normas glosadas en la presente resolución, así como la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial tramitado en el Expediente Judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01; debiéndose además, elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; el Informe de Brigada N.° 00643-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N.° 1275-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA**, iniciado en mérito de la solicitud presentada por la señora **KATHY MENDOZA HUAMPA**, 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 vigésimo 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 y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI