

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1254-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **495-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **PRISCILA BRANY MAMANI PAREDES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **109,53 m²** ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 50° y 51° 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 presentado el 16 de abril del 2024 (S.I. N° 10153-2024) **PRISCILA BRANY MAMANI PAREDES** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** asamblea general extraordinaria (fojas 8); **c)** certificado de defunción emitido por la RENIEC (fojas 16); **d)** constancias de matrícula ambas emitidas el 12 de abril de 2024 (fojas 18); **e)** certificado de estudios (fojas 20); **f)** 02 fotografías (fojas 24 y 25); **g)** oficio N° 17853-2013/D.UGEL N° 05/J.AGI/EP/SJL/EA de 26 de diciembre de 2013 (fojas 26); **h)** informe 212-2013-UGEL.05-AGAIE-INFRA-SJL/EA de 5 de diciembre de 2013 (fojas 27); **i)** actas de nacimiento (fojas 28 al 30).

4. Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto de 2024 (S.I. N° 22701-2024) “la

administrada” adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 37); **2)** copia de la asamblea general extraordinaria (fojas 39); **3)** certificado defunción (fojas 42); **4)** constancia de matrícula (fojas x); **5)** certificado de estudios (fojas 43); **6)** plano (fojas 44); **7)** memoria descriptiva (fojas 46); **8)** 02 fotografías (fojas 49); **9)** 17853-2013/D.UGEL N° 05/J.AGI/EP/SJL/EA de 26 de diciembre de 2013 (fojas 51); **10)** informe 212-2013-UGEL.05-AGAIE-INFRA-SJL/EA de 5 de diciembre de 2013 (fojas 53); **11)** actas de nacimiento (fojas 55); **12)** sentencia de vista (fojas 56).

5. 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”)

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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

9. 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.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 826-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i.** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° P02059994 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 27908.
- ii.** Se precisa que es un equipamiento urbano, asignado a Educación.
- iii.** En el asiento 00004 en mérito de la Res. N° 258-2016/SBN-DGPE-SDAPE de 28.03.2016 se inscribe la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado inscrita en el As. 00002.
- iv.** “El predio” se encuentra comprendido totalmente en 02 procesos judiciales con legajos N° 135-2021 y 360-2017, ambos no concluidos:
 - Totalmente con el legajo judicial N.° 135-2021, en estado No Concluido, el proceso civil en materia de reivindicación judicial seguido por la SBN contra Priscilla Mamani Paredes (“la administrada”).

- Totalmente con el legajo judicial N.º 360-2017, en estado No Concluido, el proceso civil en materia de mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN.
- v. No se puede establecer relación entre los documentos presentados con fecha anterior al 25.11.2010 con “el predio”.
- vi. “El predio”, es de forma irregular, de naturaleza urbana, de topografía plana, se encuentra totalmente ocupado por una construcción de material noble, con aparente uso de vivienda, cuya ocupación dataría de después del 25.11.2010.

11. Que, en atención al acápite ii) del Informe Preliminar descrito en párrafo anterior, esta Subdirección mediante Memorándum N° 02487-2024/SBN-DGPE-SDDI de 10 de setiembre de 2024, solicita información a la Procuraduría Pública sobre los procesos judiciales que se encuentran en los Legajos N° 360-2017 y 135-2021, con la finalidad que nos adjunte información sobre su estado y si existen otros procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio”; siendo que mediante Memorándum N° 01925-2024/SBN-PP de 17 de setiembre del 2024; la Procuraduría Pública nos informa que recae en su totalidad sobre el proceso judicial que obra en el Legajo N° 360-2017, perteneciente al Expediente Judicial N° 14133-2017, en estado no concluido seguidos por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad seguido en el 36° Juzgado Civil de Lima. Por lo que, en virtud a la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, a la fecha se encuentra en trámite.

12. 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”*.

13. Que, por su parte el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: *“Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala “Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”*.

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

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

pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.”

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

17. 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.

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° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 659-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1287-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **PRISCILA BRANY MAMANI PAREDES**; 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 séptimo 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. 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