

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1424-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **426-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **COMITÉ DE GESTIÓN DEL CENTRO POBLADO VILLA SAN ANTONIO PAMPA CANTO GRANDE – SJL**, representado por su presidente, Víctor Huamán Riveros, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 420,9130 ha. ubicado en el Centro Poblado San Antonio, 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 “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 26 de abril de 2024 (S.I. N° 11363-2024) y escrito presentado el 3 de julio de 2024 (S.I N° 18611-2024), el **COMITÉ DE GESTIÓN DEL CENTRO POBLADO VILLA SAN ANTONIO PAMPA CANTO GRANDE – SJL**, representado por su presidente, Víctor Huamán Riveros (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, bajo causal de posesión contenida en el artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “el Administrado” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Copia de Oficio N° 00417-2021-SBN-DGPE-SDDI; **b)** Copia certificada de Ficha N° 330124; **c)** Copia de Oficio N° 00813-2022-SUNARPIZ.R. IX/UREGM; **d)** Copio de Oficio N° D000847-2021-COFOPRI-DE; **e)** Copio del Certificado de Zonificación y Vías N° 1061-2018-MML-GDU-SPHU; **f)** Copio de lo Ordenanza N° 1552-2011-MML; **g)** Plano perimétrico y su Memoria Descriptiva; **h)** Copia de 3 Actas de Adjudicación; **i)** Copia de Oficio N° 253-2023-MML; **j)** Copia de oficio N° 362-2005-AG-DM; **k)** Copia literal propiedad inmueble - Ficha N° 330124; y, **l)** Copia del plano de la colindancia Lima – Huarochirí.

3. Que, en ese sentido el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran

desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

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

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

6. Que, el inciso 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.

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

8. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01105-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. De la reconstrucción del polígono conforme a los datos técnicos de las coordenadas en datum WGS84 Zona 18S que obra en la documentación técnica presentada por “el Administrado” se obtuvo un área gráfica de 4 625 561,41 m² (462,2561 ha) valor que corresponde con el área materia de solicitud.
- ii. Revisada la Base Única SBN – Geocatastro, 3 950 094,00 m² de “el predio” se superpone con la partida registral N° 42963704 inscrita a favor del Estado¹ en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP Provisional – CUS N° 144181.
- iii. De la consulta a la Base Gráfica de SUNARP, se ha verificado superposición total con la partida registral N° 11049870 inscrita a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Asimismo, se observa diversas independizaciones sobre la referida partida registral.
- iv. Revisado el aplicativo Geocatastro y SINABIP, recae en ámbito de los procesos judiciales con números de Legajos: 360-2017 (No Concluido), cuya materia legal es mejor derecho de propiedad, interpuesta por Comunidad Campesina de Jicamarca en contra de la “SBN”; y ,164-2020 (no concluido), cuya materia legal es impugnación de resolución administrativa.
- v. De las imágenes satelitales del Google Earth (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten), que de fecha marzo-2010 a marzo 2024, “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por viviendas debidamente organizadas en manzanas, con calles y avenidas, es de naturaleza urbana, algunas calles cuentan con vías asfaltadas, sobre el predio se observa que se encuentra la Plaza de Armas del Anexo 22 de Jicamarca.

¹ En mérito a la sentencia del Primer Juzgado de Tierras de Lima de fecha 31 de enero de 1975, confirmada por ejecutoria del Tribunal Agrario de fecha 11 de noviembre de 1975.

9. Que, en relación a lo advertido en el acápite iv) del Informe Preliminar citado en el considerando precedente, debemos indicar que esta Subdirección mediante Memorándum N° 02827-2024/SBN-DGPE-SDDI de 16 de octubre de 2024 solicitó información a la Procuraduría Pública, entre otros, sobre el proceso judicial con Legajo N° 360-2017, con la finalidad que remita información sobre el estado de los procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio”.

10. Que, mediante Memorándum N° 02143-2024/SBN-PP de 22 de octubre del 2024; la Procuraduría Pública, informó lo siguiente:

1	LEGAJO	360-2017
	EXPEDIENTE	14133-2017
	MATERIA	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
	PRETENSIÓN	EL ACCIONANTE INTERPONE DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DEL PREDIO CONSTITUIDO POR EL TERRENO RÚSTICO UBIVADO ENTRE LOS DISTRITOS DE SAN ANTONIO, SANTA EULALIA, SAN JUAN DE LURIGANCHO, INDEPENDENCIA COMAS Y CARABAYLLO ENTRE LAS PROVINCIAS DE LIMA HUAROCHIRI Y CANTA QUE CUENTA CON UN AREA TOTAL DE 100,041.81 HAS INSCRITO EN EL TOMO 10-H ASIENTO 1-2 , A LA COMUNIDAD LE ASISTE EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DEL PREDIO DENOMINADO UNIDAD 23 AL 37 MAS ZONAS DE PARQUE.
	JUZGADO	36° DE JUZGADO CIVIL DE LIMA
	DEMANDANTE	COMUNIDAD CAMPESINA DE JICAMARCA
	DEMANDADO	SBN Y OTROS
	ESTADO	ETAPA POSTULATORIA CONCEDER APELACION SIN EFECTO SUSPENSIVO Y SIN CALIDAD DE DIFERIDA, ELEVESE EL EXP A LA SALA SUPERIOR SOBRE RESOLUCIÓN N° 18 QUE DECLARO IMPROCEDENTE SOLICITUD DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE CÓMO LITISCONSOTE.
	CAUTELAR	SI – ANOTACIÓN DE DEMANDA EN LA PARTIDA N° P02139898

11. Que, adicionalmente se procedió a efectuar la consulta al aplicativo Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial del Perú, respecto del expediente judicial N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36 advirtiéndose que se encuentra con el estado que se detalla a continuación: **En trámite (pendiente)**.

12. 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, Expediente N° 14133-2017-0-1801-JR-CI-36 (Seguido en el 36° Juzgado Civil), a través de la cual la Comunidad Campesina de Jicamarca demanda a esta Superintendencia, un proceso de Mejor Derecho de Propiedad, respecto del predio constituido por el terreno rústico ubicado entre los distritos de San Antonio, Santa Eulalia, San Juan de Lurigancho, Independencia, Comas y Carabayllo entre las provincias de Lima, Huarochiri y Canta que cuenta con un área total de 100,041.81 ha inscrito en el tomo 10-h asiento 1-2 -sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”- resulta necesario para resolver el presente procedimiento.

13. Que, 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”.

14. Que, por otro lado, el ítem 3, del literal a) del artículo 5.12 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, señala 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”.

15. 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.

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 a un predio-ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, y 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 primero, décimo segundo y décimo tercero considerando.

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 27444, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00732-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1477-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** presentada por el **COMITÉ DE GESTIÓN DEL CENTRO POBLADO VILLA SAN ANTONIO PAMPA CANTO GRANDE – S JL**, representado por su presidente, Víctor Huamán Riveros 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.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI