



RESOLUCIÓN N° 0675-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° **046-2025/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **JOHNY BERNAL RUIZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 200 210,50 m², (20,02 ha) ubicado en la parcelación Santa Rosa parcela D-7, distrito de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí, 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 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 – SBN, aprobado por Resolución N° 00066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 29 de enero de 2025 (S.I. 02719-2025), **JOHNY BERNAL RUIZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2) del artículo 222° “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI del administrado; **b)** Declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado; **c)** Plan Nacional de Gestión de Integral de Residuos Sólidos 2016 – 2024, elaborado por el Ministerio del Ambiente – 2016; **d)** Memoria descriptiva Plano de Perimétrico, elaborados por el Ing. Javier Francisco Clavijo, CIP N° 193667. o elaborado por el Ing. Javier Francisco Clavijo, CIP N° 193667, con el cuadro de coordenadas en PSAD-56 zona 18 sur; **e)** Fotografías de “el predio” (04 fotografías).

4. Que, el procedimiento 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 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00286-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2025, en el que se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Recae dentro de la partida registral N° 12371049 del Registro de predios de la Oficina registral de Lima, inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asignado con el CUS N° 53872.
- ii) De acuerdo a la Base grafica de la PCM el predio se encuentra dentro de la jurisdicción del Distrito de Punta Hermosa en la provincia y departamento de Lima.
- iii) De la consulta efectuada a la Base Gráfica Registral de Sunarp (visor), se encuentra ubicado dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Cucuya, inscrita en la partida registral N° 11069102 del registro de predios de Lima.
- iv) De acuerdo al visor del Ministerio de Cultura SIGDA recae dentro de las Lomas de Pacta B – Sitio Arqueológico, reconocido con Resolución Directoral N474acional N° 1213/INC de fecha 26 de mayo de 2010.

- v) Revisado el aplicativo SINABIP y la base procesos judiciales, se verifica que “el predio” recae el proceso judicial con legajo N° 055-2018 (Usurpación), legajo N° 064-2014 (Mejor Derecho de Propiedad), y legajo N° 188-2014 (prescripción adquisitiva)
- vi) De acuerdo a las imágenes satelitales referenciales proporcionadas por el aplicativo Google Earth, “el predio” se encuentra ocupado por viviendas informales, sobre el cual se observan calles, dicha ocupación se inicia aproximadamente desde el año 2013 hasta la actualidad.

10. Que, por lo antes expuesto y en virtud a lo dispuesto en el numeral 95.3¹ del artículo 95 de “el Reglamento”, se ha efectuado el análisis de la partida registral N.º 12371049 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en el cual se advierte que el Estado adquirió el dominio del predio en ella inscrito en el Oficio N° 7668-2009/SBN-GO-JAD de fecha 17 de julio del 2009, conforme corre inscrito en el Asiento C) del rubro Títulos de Dominio.

11. Que, asimismo de la revisión de la partida registral N.º 11069102 del Registro de Predios de Lima, se advierte que corresponde a un predio de gran extensión ubicado en el distrito de Santo Domingo de Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima, inscrito a favor de Comunidad Campesina de Cucuya, cuyo antecedente registral corre inscrito en la foja N° 695 del Tomo 1 el cual fue adquirido en mérito de la Resolución Directoral N° 46 del 27 de febrero de 1979 expedido por el Ministerio de Agricultura.

12. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

13. Que, en ese marco legal es pertinente mencionar que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12371049 del Registro de Predios de Barranca, no es menos cierto que existe duplicidad registral entre la referida partida y la partida registral N° 11069102 (de propiedad de Comunidad Campesina de Cucuya) que es la más antigua, por tanto, no es posible aprobar actos de disposición sobre éste, debido a que no se encuentra en la excepción del artículo 95° de “el Reglamento” y que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta además que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre.

14. Que, por otro lado, de acuerdo a lo señalado en el ítem v) del noveno considerando, se ha podido advertir que “el predio” se superpone con el legajo N° 064-2014 sobre el proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, perteneciente al Expediente Judicial N° 00100-2014-0-3003-JM-CI-01, en estado NO CONCLUIDO, seguido por la SBN contra la Comunidad Campesina de Cucuya, sobre MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD seguido en el Juzgado Civil de Lurin – Lima Sur. Aunado a ello se realizó la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, en el cual se observa que a la fecha se encuentra en TRÁMITE.

15. Que, en ese sentido, al haberse advertido la existencia de un proceso judicial de mejor derecho de propiedad recaído sobre “el predio”, 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*

¹ 95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

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.

17. 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.

18. Que, por otro lado, respecto al ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, se advierte que “el predio” recae en su totalidad dentro del ámbito de las Lomas de Pacta B – Sitio Arqueológico, reconocido con Resolución Directoral N474acional N° 1213/INC de fecha 26 de mayo de 2010, siendo bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993², concordado con el segundo párrafo del artículo 5³ y el numeral 6.1) de su artículo 6⁴ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

19. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo a lo indicado en el décimo tercero, décimo séptimo y décimo octavo ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

20. Que, habiéndose determinar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

21. Que, no obstante, de conformidad con el artículo 19° y 27° de la Ley N° 28296, se pondrá en conocimiento al Ministerio de Cultura las invasiones que se pueden estar llevando a cabo dentro de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones. Asimismo, se pondrá de conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de

² Artículo 21.- Patrimonio Cultural de la Nación

Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado (...).

³ Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos

(...)

Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

⁴ Artículo 6.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación

6.1 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

conformidad con el literal j) del artículo 54° del “ROF de la SBN”.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; Informe de Brigada N° 0293-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0683-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JOHNY BERNAL RUIZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **PONER** en conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

CUARTO. - 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
SDDI. 07.01

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI