



RESOLUCIÓN N° 416-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de julio de 2016

VISTO:



El Expediente N° 406-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS SAN GABRIEL DE CIENEGUILLA**, representada por su presidente **ANDRÉS MEDINA COAGUILA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 16 000,00 m², ubicado en el km. 12.5 a 13.5 de la carretera a Cieneguilla, distrito de Cieneguilla, 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 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 el escrito presentado el 07 de julio de 2015 (S.I. N° 15581-2015), por la Asociación de Propietarios San Gabriel de Cieneguilla, representada por su presidente Andrés Medina Coaguila, en adelante "el administrado", solicita la compraventa directa de "el predio" en mérito a la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** Copia simple del Documento Nacional de Identidad de Andrés Medina Coaguila (fojas 4); **2)** Copia fedateada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 009-2015-SGOPC-GDUR-MDC expedido por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla del 24 de junio de 2015 (fojas 6); **3)** Copia fedateada del Asiento A00006 de la vigencia de poder inscrita en la partida N° 11143022 del Registro de Personas Jurídicas, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 7); **4)** Copia certificada de la constitución de asociación inscrita en la partida N° 11143022 del Registro de Personas Jurídicas, Zona Registral N° IX-Sede





Lima (fojas 8); **5)** Copia certificada de la ficha N° 253749 expedido por el Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 14); **6)** Copia fedateada del Libro de Padrón de Socios del 06 de setiembre de 1999 (fojas 15); **7)** Copia fedateada del Acta de Asamblea General del 20 de junio de 2015 (fojas 16); **8)** Copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 587-2007-A-MDC del 04 de setiembre de 2007 (fojas 19); **9)** Copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ing. Segundo Augusto Bravo Vidarte (fojas 20); **9)** Copia simple del plano de lotización suscrito por el Ing. Segundo Augusto Bravo Vidarte de octubre de 2015 (fojas 26); **10)** Copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ing. Segundo Augusto Bravo Vidarte de junio de 2009 (fojas 27); **11)** Copia simple del plano perimétrico-ubicación suscrito por el Ing. Segundo Augusto Bravo Vidarte de enero de 2009 (fojas 32); **12)** Copia fedateada del Registro de Padrón de Socios del 26 de diciembre de 2011 (fojas 33); **13)** Copias fedateadas de las constancias de posesión para servicios básicos y certificados de posesión expedidas por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla (fojas 61); **14)** Declaración Jurada del Impuesto Predial de diversos asociados correspondiente a los años 2001, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2010, 2012, 2014, 2015 expedidas por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla (fojas 84); **15)** Copia de la Constatación de posesión expedida por la Gobernación de Cieneguilla del 02 de octubre de 2007 (fojas 105); y, **16)** Carta remitida "al administrado" por Luz del Sur de fecha 20 de setiembre de 2011 (fojas 106).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, en adelante "El Reglamento" y sus modificatorias, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva").



5. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva" 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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, 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 6.5) de "la Directiva".

6. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.



7. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

RESOLUCIÓN N° 416-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1189-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2015 (fojas 107), complementado con el Informe de Brigada N° 1328-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2015 fojas (109), según los cuales se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

4.1 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de Comunidades Campesinas que se tiene en la Superintendencia a manera de consulta, se verificó que el predio materia de solicitud con un área de 16,000.00 m² se superpone totalmente con la Comunidad Campesina de Collanac sector A, inscrito en la Ficha N° 259646.

4.2 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por ordenanza N° 1117-MML publicado el 12-01-2008), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Recreación Pública (ZRP).

(...)

4.1 El predio inscrito en la Ficha N° 253749 con un área de 37,454.00 m² se encuentra inscrito a favor del Estado, el mismo que no se encuentra representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales- SBN.

4.2 Existe superposición de inscripción entre los predios inscritos en la Fichas N° 253749 y 259646.

(...)*

10. Que, en tal sentido, se ha procedido a la revisión de las fichas N° 253749 y 259646 del Registro de Predios de Lima, conforme se detalla a continuación:

10.1 Respecto a la ficha N° 259646 que continúa en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se advierte en su asiento 1c la inscripción de dominio a favor de la Comunidad Campesina de Collanac reconocida por Resolución N° 635-84-AG-DR.VI.I de fecha 19 de diciembre de 1984 expedida por el Ministerio de Agricultura-Región Agraria IV-Lima.

Al respecto debe tenerse presente que "las Comunidades Campesinas son organizaciones de interés público, con existencia legal y personería jurídica, integrados por familias que habitan y controlan determinados territorios, ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, expresados en la propiedad comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales, cuyos fines se orientan a la realización de sus miembros y del país"¹. En consecuencia, el Estado garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; respeta y protege el trabajo comunal; promueve su organización y funcionamiento a través de empresas comunales y otras formas asociativas; respeta y protege los usos, costumbres y tradiciones de la Comunidad.

¹ Artículo 2° de la Ley N° 24656-Ley General de las Comunidades Campesinas.



Las tierras de las Comunidades Campesinas tienen la condición de inembargables e imprescriptibles, siendo únicamente enajenables (transferidos) **por acuerdo de los miembros calificados de la Comunidad**; de conformidad con lo prescrito por el artículo 7° de la Ley General de Comunidades Campesinas, aprobada por Ley N° 24656, en concordancia con el artículo 23^{o2} la "Ley".



- 10.2 Respecto a la ficha N° 253749 que continúa en la partida registral N° 47291542 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se advierte en su asiento 1c la inscripción de inmatriculación a favor del Estado; en mérito de las Resoluciones Directorales N° 062-77.EM-DCM, 200-77.EM-DCM, y 221-79.EM-DCM, expedidas por la Dirección de Concesiones Mineras del Ministerio de Energía y Minas, sin embargo, de la revisión del título archivado que contiene a las mencionadas resoluciones se advierte que éstas aprueban el agrupamiento, modificación y ampliación de derechos mineros, según lo dispuesto en el artículo 87° de la Ley General de Minería vigente a esa fecha, aprobada mediante Decreto Ley N° 18880 del 08 de junio de 1971. En atención a ello, si bien es cierto, *"Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez"*, conforme al artículo 2013° del Código Civil concordado con el Art. VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; sin embargo la publicidad no puede existir sin el acto que se desprende de los documentos que lo generan, ni puede ser diferente a él, ya que la publicidad es un concepto que se encuentra en relación a un hecho preexistente, al cual le sirve; razón por la cual resulta necesario que se evalúe la inscripción a favor del Estado, en consecuencia esta Subdirección mediante el Memorándum N° 1999-2016/SBN-DGPE-SDDI pone a conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE de esta Superintendencia, la situación antes descrita a fin de que evalúe el inicio de las acciones de saneamiento correspondientes.



11. Que, en atención a los argumentos expuestos en el décimo considerando de la presente resolución, está demostrado respecto de "el predio" que recae en la ficha N° 259646 que continúa en la partida registral N° 11056781 de titularidad de la Comunidad Campesina de Collanac, sobre la cual esta Superintendencia no tiene competencia para realizar acto de disposición alguno; en duplicidad registral³ con la ficha N° 253749 que continúa en la partida registral N° 47291542 inscrita a favor del Estado, sin embargo ésta última será materia de evaluación a efectos de determinar la correcta inscripción de la propiedad, fundamentos por los cuales debe declararse improcedente la solicitud de



² **Artículo 23.- Titularidad de los predios no inscritos**

Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

³ **Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 416-2016/SBN-DGPE-SDDI



venta directa de "el predio" formulada por "el administrado" y disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2016.

SE RESUELVE:



Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS SAN GABRIEL DE CIENEGUILLA**, representada por su presidente **ANDRÉS MEDINA COAGUILA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



ABOG. Carlos Realagui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES