

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0700-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 7 de julio del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 635-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **PEDRO VÍLCHEZ TIMANA**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 127 059,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito, provincia y departamento de Piura (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, mediante escrito presentado el 02 de junio de 2021 [(S.I. n.º 13959-2021) folio 1] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, **PEDRO VÍLCHEZ TIMANA** (en adelante "el administrado"), solicitó la cesión en uso de un área de 127 059,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Lágrimas de Curumuy, distrito, provincia y departamento de Piura, respecto a la cual señala tener posesión, para ejecutar un proyecto sin fines de lucro pecuario-forestal y de crianza de cuyes. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano ubicación - localización UL-01, en coordenadas PSAD56 (folio 2); **ii)** memoria descriptiva (folio 2); **iii)** proyecto de cuyes, sin vistos ni firma (folio 3); **iv)** proyecto de factibilidad técnico económico: proyecto pecuario-forestal, sin firma (folios 3 al 10).
4. Que, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>[1]</sup> (actos de administración) o adquiera el dominio<sup>[2]</sup> de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68º de "el Reglamento"; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable<sup>[3]</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla.
5. Que, el procedimiento administrativo de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de "el Reglamento", habiéndose dispuesto en el art. 161º que, por la cesión en uso solo se otorga el **derecho excepcional** de usar temporalmente, a título gratuito, un predio estatal a un particular, a efectos que **lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo, y/o de forestación** que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90º de "el Reglamento".
6. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de actos de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 163º de "el Reglamento", debiendo tenerse presente que la Directiva n° 005-2011-SBN<sup>[4]</sup>, denominada "Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público" (en adelante "la

Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas

sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).

7. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 01684-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio de 2021 (folios 12 al 15), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** de la digitalización de las coordenadas UTM - Datum PSAD56, indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano y memoria descriptiva presentados, se obtuvo un polígono de 127 059,00 m<sup>2</sup> (“el predio”), el cual concuerda con el área solicitada; **ii)** “el predio” recae en el predio de mayor extensión inscrito en la ficha n.º 23595 con continuación en la partida n.º 04015798 del Registro de Predios de Piura (folios 15 al 21) y anotado con CUS n.º 44774; asimismo, la citada partida registral se encuentra cerrada, siendo que en el SINABIP se encuentra con la sub condición “en saneamiento”; **iii)** revisada la partida n.º 04015798 se advierte que en el Asiento C00002 (folio 21) obra inscrita la “RECTIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE PARTIDA: Se rectifica y aclara los asiento C-1 de la ficha 23595 que continúa en la presente partida, en el sentido que el DERECHO del Ministerio de Guerra es uno de USO y NO DE PROPIEDAD, conforme consta del título archivado que dio mérito a su respectiva inscripción ingresado en el asiento 1289 del tomo 73 del libro Diario. Asimismo dado que la cesión en uso no constituye un título probatorio del derecho de dominio a favor del Ministerio de Agricultura, es decir, carece del acto causal apropiado para publicar el derecho de propiedad del Ministerio de Agricultura se procede a CANCELAR DE OFICIO la ficha 23595 que continúa en la presente partida por inexistencia del acto causal (derecho de propiedad) en el título de cesión en uso, (...)”; **iv)** no se tiene claro si la Resolución Directoral n.º 1984-75-DGRA-AR del 26 de junio de 1975 [(ésta involucra el ámbito de la partida cerrada n.º 04015798), folio 24], que adjudica el uso del predio al Ministerio de Guerra del Perú, está vigente; **v)** en el legajo digital obra la Resolución Suprema n.º 253-10-EF del 27 de mayo de 1970 (folio 23), que aprueba una afectación en uso a favor del Comité Por Hogar Niños de Sullana, sin embargo, revisado el plano que obra en el mismo legajo, se advierte que se encuentra fuera del ámbito del predio; **vi)** revisada la página web del Instituto Geográfico Nacional – IGN (<https://www.idep.gob.pe/geovisor/DatosFundamentales/>) se advirtió que “el predio” colinda con un camino afirmado y dentro de “el predio” existen caminos de herradura, así mismo existe ocupación de terceros; **vii)** “el predio” recae sobre Zona Residencial de Densidad Media según el plano aprobado por la Ordenanza Municipal n.º 021-2016/MPS; **viii)** de la revisión del Aplicativo de Procesos Judiciales, con que cuenta esta Superintendencia, en el ámbito de la presente evaluación se constató que no existe procesos judiciales; **ix)** revisadas las imágenes satelitales de fecha 31 de octubre de 2021 del aplicativo Google Earth, se advierte que aproximadamente el 26.87% de “el predio” (área de 34 139,00 m<sup>2</sup>) se encuentra ocupado por terceros.

10. Que, de acuerdo al Informe Preliminar n.º 01684-2021/SBN-DGPE-SDAPE la totalidad de “el predio” recae sobre la partida cerrada n.º 04015798 del Registro de Predios de Piura (CUS n.º 44774), por lo que, de la revisión de los antecedentes obrantes en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP y del contenido de la citada partida registral tenemos que: **i)** de acuerdo al asiento C.1 de la ficha n.º 23595 con continuación en la partida n.º 04015798 del Registro de Predios de Piura (folio 16), “el predio” fue *“inmatriculado a favor del Estado – Ministerio de Guerra [hoy Ministerio de Defensa], en mérito de habérselo adjudicado la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural - Ministerio de Agricultura, según Resolución Directoral 055-78-DGRA-AR 09-05-78, quien modifica ha modificado la Resolución Directoral 1984-75-DGRA-AR del 26-06-75, así consta del doc. Priv. De 20-01-78”*; **ii)** en el Asiento C00002 de la citada partida registral obra inscrita la rectificación y aclaración del asiento C.1 de la ficha n.º 23595, en el sentido que el derecho del Ministerio de Guerra es uno de uso y no de propiedad; y, **iii)** mediante la Resolución Directoral n.º 1984-75-DGRA-AR del 26 de junio de 1975 (folio 24), la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura dispuso lo siguiente:

“CONSIDERANDO;

(...)

**Que de acuerdo al Informe técnico N° 165-DEP-DAR-75-ZAI la mayor parte de los terrenos peticionados corresponden a parcelas de la Colonización e Irrigación San Lorenzo, que no han sido materia de adjudicación a colonos y que por Decreto Supremo N° 08-69-AP de 2 de mayo de 1969 fueron transferidas por la ex – CORFIRA a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural; y parte a terrenos determinados como eriazos por Decreto Supremo N° 369-72-AG de mayo de 1972 referidas a los predios “La Quebrada”, “San Baltazar”, “Santa Graciela”, “San Carlos” y “Santa Paula”;**

Que los terrenos eriazos de los fundos que se mencionan en el considerando precedente se encuentran comprendidas dentro del llamado Sector "San Lorenzo", del que se ha determinado como propiedad del Estado 20,000 Has.; tierras eriazas que conjuntamente con las de los predios señalados en el Decreto Supremo N° 369-72-AG se ha dispuesto considerar como complementarias de adjudicación de tierras agrícolas en favor de beneficiario de la Reforma Agraria, según Resolución Directoral N° 2879-73-DGRA/AR de 19 de noviembre de 1973;

Que según manifestación de la I Dirección Zonal, los terrenos solicitados por el Ministerio de Guerra no están comprendidos dentro de los proyectos de adjudicación; por lo que su adjudicación en uso a dicho Ministerio deviene procedente;

(...)  
**SE RESUELVE:**

Adjudicar en uso del Ministerio de Guerra, 14,788 Has. 8,200 m<sup>2</sup> de terrenos eriazos de los Sectores "Parkinsonia" y "Algarrobo", ubicados en el distrito de Tambo Grande, provincia de Euzana, departamento de Piura, para la construcción de instalaciones militares para la Primera División de Caballería, de acuerdo al plano y Memoria Descriptiva que forma parte de la presente Resolución." (Resaltado es nuestro)

11. Que, al respecto, es necesario tener presente que de la revisión del Decreto Supremo n.º 369-72-AG (folio 39) se advierte que fue emitido en el marco del artículo 193º del Texto Único Concordado del Decreto Ley n.º 17716 (folio 37), según el cual: "Pertenece al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyecto de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos". Asimismo, en el artículo 2º del Decreto Supremo n.º 369-72-AG se indica que: "La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural procederá a efectuar las mensuras correspondientes y a mérito del presente Decreto Supremo solicitará la cancelación de los respectivos asientos de inscripción en los Registros Públicos y su inscripción a nombre del Estado".

12. Que, debe precisarse que el procedimiento de cierre de partidas constituye una medida netamente administrativa, que no tiene por finalidad emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos o en el caso por inscribir, sino que la decisión de disponer el cierre de la partida busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud al principio registral de especialidad, al haberse realizado la inscripción a favor del Ministerio de Defensa como un derecho de propiedad cuando no correspondía, por lo que, aparentemente subsiste el derecho de propiedad por parte de la ex Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

13. Que, sobre el particular cabe tener en cuenta que en el artículo 1º de la Resolución Ministerial n.º 0181-2016-MINAGRI se señala que: "El Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, indistintamente a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Dirección General de Agricultura, Zonas Agrarias, Direcciones Regionales Agrarias, Sub Direcciones Regionales Agrarias, Unidades Agrarias Departamentales, o de las dependencias que hagan sus veces, adquiridos por este Ministerio, en representación del Estado, en aplicación del Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria, y del Decreto Legislativo N° 653"; es decir, los terrenos a los que se hace referencia en la citada Resolución Ministerial son propiedad del hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego de conformidad a la Ley n.º 31075 "Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego" publicada el 24 de noviembre de 2020 en el diario oficial El Peruano.

14. Que, en dicho contexto, tenemos que si bien la partida n.º 04015798 del Registro de Predios de Piura se encuentra cerrada, aparentemente las Resoluciones Directorales n.ºs 055-78-DGRA-AR del 09 de junio de 1978 y 1984-75-DGRA-AR del 26 de junio de 1975 (indicadas en el asiento C.1 de la ficha n.º 23595) se encuentran vigentes, es decir, se encontraría vigente la cesión en uso realizada por la ex - Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural a favor del hoy Ministerio de Defensa, de lo cual se colige que "el predio" no está saneado, por tanto, esta Superintendencia carece de competencia para aprobar el pedido de "el administrado" sobre "el predio" ya que no nos encontramos dentro de los supuestos establecido en los marcos legales precisados en el séptimo considerando de la presente Resolución.

15. Que, adicionalmente, es necesario señalar que revisado en el aplicativo SINABIP con el que cuenta esta Superintendencia, se han advertido los siguientes procesos judiciales en trámite respecto al CUS n.º 44774: **i)** proceso judicial (Legajo n.º 031-2008 – Expediente Judicial n.º 04848-2007) de oposición a inscripción en los seguidos por esta Superintendencia contra Luis Alberto Reyes Otero (folio 40); **ii)** proceso judicial (Legajo n.º 052-2008 – Expediente Judicial n.º 2008-0014) de oposición a inscripción en los seguidos por esta Superintendencia contra Marlo Magno Sánchez Reyes (folio 40); y, **iii)** proceso judicial (Legajo n.º 081-2008 – Expediente Judicial n.º 2007-4864) de oposición a inscripción en los seguidos por esta Superintendencia contra Donald Antonio Sánchez Reyes (folio 41).

16. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de "el administrado" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que al haberse determinado la improcedencia de lo peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

17. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y del Ministerio de Defensa para que procedan conforme a las atribuciones de su competencia; así como a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el "ROF de la SBN".

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0841-2021/SBN-DGPE-SDAPE 05 de junio de 2021 (folios 42 al 45).

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por **PEDRO VÍLCHEZ TIMANA**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego para que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto al Ministerio de Defensa para que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

**QUINTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

[2] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

[3] **Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS , que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General “Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia**

*123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular”.*

[4] Aprobada por Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN.