

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0610-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 494-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ARNULFO BENITES FARFÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1,00 ha (10 000 m<sup>2</sup>), ubicada en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TULO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 (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 23 de marzo del 2022 (S.I. N° 08648-2022) **ARNULFO BENITES FARFÁN** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” sin invocar causal alguna del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando que pretende construir un cerco para brindar servicios de mantenimiento, reparación y construcción de naves pesqueras sobre el mismo (fojas 01 a 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 03); **2)** copia de Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 549895) emitido el 09 de febrero del 2022 por la Oficina Registral de Piura (fojas 04 a 06); **3)** copia de memoria descriptiva y planos de ubicación y perimétrico, singados por verificador catastral de nombre ilegible (fojas 07 a 12).

4. 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”).

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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00649-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2022 (fojas 12 a 18), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Los documentos técnicos presentados indican el Datum PSAD56 - Zona 17; se verificó que el área gráfica resultante es de 9999,9948 m<sup>2</sup>, por lo que para la evaluación, el área de “el predio” se consideró como (1.00 has. – 10 000,00 m<sup>2</sup>), concordante con lo solicitado.
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11221568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 141357. Al respecto, corresponde indicar que la referida partida registral N° 11221568, constituye una independización de la partida registral N° 00029415 (partida matriz), cuya fecha de inscripción data del 16 de noviembre de 1987.
- iii) Asimismo, se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Paita en la partida registral N° 05000025 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, cuya fecha de inscripción data del 19 de julio de 1989.
- iv) También, se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza Paita en la partida registral N° 11097502 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, cuya fecha de inscripción data del 13 de octubre del 2010. En tal sentido, se evidencia duplicidad registral entre las partidas registrales indicadas en el ítem ii), iii) y iv).
- v) De la consulta efectuada al Geocatastro de la SBN, se verifica que “el predio” se superpone con la S.I. N° 14721-2020, la cual contiene un pedido de transferencia formulado por la

Municipalidad Provincial de Paita respecto del predio inscrito en la partida registral N° 11221568 (CUS N° 141357), la cual se encuentra en etapa de calificación formal y viene siendo seguida bajo el Expediente N° 686-2020/SBNSDDI.

vi) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen más reciente del 03 de enero del 2022, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. Asimismo, por su lado Este, a unos 400 metros, se encuentran lagunas de oxidación; y, por su lado Oeste, a unos 160 metros, se encuentra la carretera denominada ruta a la Isilla.

10. Que, tal como se advierte en el considerando anterior, si bien “el predio” recae sobre un área de mayor extensión inscrito a nombre del Estado representado la SBN en la partida registral N° 11221568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; se advirtió también la existencia de duplicidad registral sobre el mismo con el predio de titularidad de la Municipalidad Provincial de Paita, inscrito en la partida registral N° 05000025 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, y, a su vez, con el predio de titularidad de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza Paita, inscrito en la partida registral N° 11097502 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, lo que se encuentra detallado en los ítems ii), iii) y iv) del considerando precedente.

11. Que, en relación a la titularidad advertida de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza Paita superpuesta sobre “el predio”, corresponde indicar que el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas “*son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.*” Al respecto, el Tribunal Constitucional indicó en el Exp. 02765-2014-PA/TC: “*Por lo expuesto, se reitera que las comunidades nativas y campesinas, en virtud de dicha prerrogativa, tienen el legítimo derecho de evitar intrusiones a su propiedad, potestad que incluye determinar quiénes abandonan el territorio comunal o el uso de las tierras comunales*” (fundamento 43).

12. Que, por su parte, la Ley N° 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que “*(...) el Estado a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...) Asimismo, en su artículo 7° establece que: “las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables*”. Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: “*Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...)*”.

13. Que, en ese contexto, sin perjuicio de lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”<sup>1</sup>, esta Superintendencia no tendría competencia a facultad para evaluar actos de disposición sobre “el predio”, considerando la posibilidad de que se esté afectando el derecho de propiedad y la autonomía de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza Paita en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional y es materia de un régimen legal especial, conforme la normativa descrita en los considerandos precedentes; en tal sentido, la presenta solicitud debe ser declarada improcedente.

14. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

<sup>1</sup> Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

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.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0522-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0687-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ARNULFO BENITES FARFÁN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de acuerdo a lo descrito en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**