



RESOLUCIÓN N° 0755-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 180-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FROILAN JUAN BRAVO FUERTES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 140,8586 ha (1 408 586,35 m²), ubicada a la altura del km 24 de la carretera central, sector anexo 12 – El Vallecito en el distrito 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero del 2022 (S.I. N° 01096-2022) FROILAN JUAN BRAVO FUERTES (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal literal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 7); b) plano perimétrico (fojas 16); y, c) plano de ubicación y localización (fojas 17).

3. 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”).

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

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. 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° 0455-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2022 (fojas 18), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Efectuada la revisión de la documentación técnica presentada se desarrolló la poligonal de “el predio”, de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18S (DATUM WGS84), consignadas en el plano perimétrico, resultando un área de 1 408 586,27 m², existiendo una diferencia de 0.08 m², respecto del área solicitada de 1 408 586,35 m², valor que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.

ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07014031 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, corresponde indicar que corre la inscripción de adquisición de dominio a favor del Estado de fecha 18 de noviembre de 1969, en mérito de la Escritura Pública del 06.11.1969 en la que consta que los propietarios han acordado revertir a favor del Estado el área de 917 Ha el cual es el remanente como consecuencia de diversas desmembraciones.

iii) Asimismo, se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca en la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuya fecha de inscripción data del 6 de julio de 1971, sustentado en Título Supletorio protocolizado por orden judicial del 29.04.1884.

iv) Considerando el análisis técnico expuesto, se recomienda obtener el Certificado de Búsqueda Catastral que permita establecer la titularidad de “el predio”, y de ser el caso que, exista superposición de partidas registrales incompatibles.

9. Que, en ese sentido, a fin de descartar la superposición de partidas registrales, esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° IX – Sede Lima, emita certificado de búsqueda catastral. Siendo que, en atención a lo solicitado, la Zona Registral Sede Lima emite el certificado de búsqueda catastral del 7 de julio del 2022, en donde indica respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se ubica en una zona de donde se advierte el ámbito de mayor extensión inscrito en el Asiento 88 del Tomo 2124, Fojas 308, que continua en la partida registral N° 07014031, no siendo factible determinar si el polígono se encuentra totalmente o parcialmente.

ii) Asimismo, se identificó al predio inscrito en la partida registral N° 42963356 (favor de terceros), sin embargo, carece de elementos técnicos en su título archivado 6697 de junio de 1982, no pudiéndose determinar si comprende parcialmente en área de consulta.

iii) Adicionalmente, que el área de consulta se encuentra comprendido en el ámbito de mayor extensión inscrito en el Asiento 2, Tomo 10H, Fojas 524, que continua en la partida registral N° 11049870, con referencia grafica en el título archivado N° 11239 del 7 de enero de 1982.

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 en la partida registral N° 07014031 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; se advirtió también la existencia de duplicidad registral sobre el mismo con el predio de titularidad de terceros, inscrito en la partida registral N42963356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, lo que se encuentra detallado en los ítems i), ii) y iii) del considerando precedente.

11. Que, en relación a la titularidad advertida de la Comunidad Campesina de Jicamarca 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” , esta Superintendencia no tendría competencia o 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 de Jicamarca 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.

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° 0609-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0839-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FROILAN JUAN BRAVO FUERTES**, 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).

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