

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0795-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 598-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HIJOS DE COLLANAC SEÑOR DE MURUHUAY**, representada por Julio Quispe Parejas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 977,71 m², ubicada en el distrito de Ate, provincia y 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 N° 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 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 27 de abril del 2022 (S.I. N° 11422-2022) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HIJOS DE COLLANAC SEÑOR DE MURUHUAY**, representada por Julio Quispe Parejas (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 a 03). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 119439), emitido por la Oficina Registral de Lima con fecha 04 de febrero del 2022 (fojas 04 a 07); **2)** memoria descriptiva singada por Samuel Beltrán Guerrero Guerreo (fojas 08 a 09); **3)** extracto de partida registral N° 11296612 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 10); **4)** copia del Documento Nacional de Identidad de Julio Quispe Parejas (foja 11); **5)** planos perimétrico y de localización (PP-01 y PU-01) singados por Samuel Beltrán Guerrero Guerreo (fojas 12 a 13); y, **6)** copia de parte notarial de compra venta e independización celebrada ente la Comunidad Campesina de Collanac y la Asociación de Vivienda Los Hijos de Collanac Señor de Muruhuay, ante notario Rubén Darío Soldevilla Gala (fojas 14 a 20).

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 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”.

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 “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022 (fojas 21 a 25), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 49086573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 59262¹.
- ii) Asimismo, de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 119439), emitido por la Oficina Registral de Lima con fecha 04 de febrero del 2022, “el predio” también se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac en la partida registral N° 11056781 (Ficha N° 259646) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima², según la referencia gráfica obtenida del Título Archivado N° 38304 del 12 de abril de 1989, sin precisar si el área primigenia y si esta ha sido modificada por independizaciones.
- iii) Por otro lado, en el referido certificado de búsqueda catastral se encuentra la Hoja Adicional N° 49086573, en la cual se precisa que también se detectó existencia de duplicidad registral entre las partidas registral N° 47082293 (Terceros) y 49086573 (CUS N° 59262); sin embargo, no precisa si involucra el ámbito de “el predio”.
- iv) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en periodo del 12 de julio del 2010 al 16 de abril del 2017, “el predio” se encuentra en la condición de desocupado. Posteriormente, a partir de la imagen de fecha 25 de octubre del 2017, se advierte la presencia de una construcción precaria, ocupando un área aproximada de 25,40 m² (1,28%). Dicha situación

¹ Cuya fecha de inmatriculación es del 28 de noviembre de 1988.

² Cuya fecha de inmatriculación es del 05 de diciembre de 1989.

se mantiene según el último registro de fecha 03 de noviembre del 2021, precisándose que no se advierte delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros.

- v) Según la revisión realizada al Plano de Zonificación del Distrito de Ate8, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1099-MML de fecha 30 de noviembre del 2007, se verifica que “el predio” recae totalmente en la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP.

10. Que, tal como se advierte en el considerando anterior, si bien “el predio” recae sobre un área de mayor extensión inscrita a nombre del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 49086573 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 la Comunidad Campesina Collanac, inscrito en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, lo que se encuentra detallado en los ítems i) y ii) del considerando precedente; sin perjuicio de la posible afectación también con propiedad de terceros inscrita en la partida registral N° 47082293 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de acuerdo a la Hoja Adicional N° 49086573 del Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 119439).

11. Que, en relación a la titularidad advertida de la Comunidad Campesina Collanac 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”³, 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 Collanac 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° 0661-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 893-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022.

³ 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HIJOS DE COLLANAC SEÑOR DE MURUHUAY**, representada por Julio Quispe Parejas, 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:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario