

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0121-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 597-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS LOS HIJOS DE COLLANAC SEÑOR DE MURUHUAY** representada por su presidente Julio Quispe Parejas, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 2 880,68 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de abril del 2022 (S.I. N° 11418-2022) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS LOS HIJOS DE COLLANAC SEÑOR DE MURUHUAY** representada por su presidente Julio Quispe Parejas (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 4); **2)** memoria descriptiva (fojas 8); **3)** copia de la partida registral N° 11296612 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **4)** copia de documento nacional de identidad del representante (fojas 10); **5)** plano de ubicación-localización (fojas 11); **6)** plano perimétrico (fojas 12); y, **7)** testimonio de compraventa de 3 de junio de 2008 (fojas 13 al 19).

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 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 “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 0741-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022 (fojas 20), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido en su totalidad en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 49086573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 59262, y a su vez forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Collanac en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de Lima, por lo que corresponde descartar las duplicidades registrales advertidas con una consulta más específica a la SUNARP.
- ii) Se ha descartado que “el predio” recaiga en ámbito de duplicidad registral advertidos en el Rubro Descripción del Inmueble (previo al Asiento D00002) y en los asientos D00002 y D00003 de la partida N° 49086573.
- iii) La Escritura Pública de Contrato de Compraventa de fecha 03-06-2008, otorgada por la Comunidad Campesina de Collanac a la Asociación de Vivienda “Los Hijos de Collanac Señor de Muruhuay” presentada para acreditar la antigüedad de posesión, corresponde a un predio de un área que difiere del área solicitada, consignando información insuficiente para establecer si “el predio” se encuentra comprendido en el ámbito objeto de la Escritura Pública.
- iv) “El predio” está ubicado en zona de expansión urbana, de topografía con pendiente suave a moderada y con tipo de suelo arenoso-rocoso, que se encuentra ocupado por viviendas en un área aproximada de 1,100.00 m² (38.19%). Análisis reforzado con el histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2010 - 2021.
- v) Recae totalmente en la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP.

10. Que, en virtud a lo indicado en el literal i) del considerando anterior, a fin de descartar las duplicidades registrales advertidas en la evaluación técnica de “el predio”, esta Subdirección ha solicitado mediante Certificado de Búsqueda Catastral N° 2022-5128961 a la Oficina Registral de

Lima de SUNARP, nos informe si este presenta duplicidad con otros predios. Lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio N° 3017-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de agosto del 2022, notificado el 13 de setiembre de 2022.

11. Que, mediante escrito s/n presentado el 16 de setiembre de 2022 (S.I. N° 24517-2022) “el administrado” señala la dirección, correo y número de teléfono para las siguientes notificaciones.

12. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 25 de octubre de 2022 (Publicidad N° 5128961), la Oficina Registral de Lima de la SUNARP se determinó que, efectuadas las comparaciones gráficas, “el predio” se visualiza de la siguiente manera:

- En ámbito inscrito en la partida registral N° 11056781 (Comunidad Campesina de Collanac).
- En ámbito inscrito en la Ficha N° 376586 que continua en la Partida N° 49086573.

13. 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° 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 de Collanac, inscrito en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, lo que se encuentra detallado en el considerando precedentes.

14. 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. N° 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).

15. 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; (...)*”.

16. Que, en ese contexto, sin perjuicio de lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”¹, esta Superintendencia no tendría competencia a facultad para evaluar actos de disposición sobre “el predio”, considerando que se está 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 considerados precedentes; en tal sentido, la presenta solicitud debe ser declarada improcedente.

17. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

18. 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.

¹ 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° 084-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 126-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS LOS HIJOS DE COLLANAC SEÑOR DE MURUHUAY** representada por su presidente 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 séptimo 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI