

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0214-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de marzo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **264-2017/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LEODÁN CRISTÓBAL AYALA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 685,37 m<sup>2</sup>, ubicada en la Villa del Periodista Mz. E, Lote Sector Santa Clara a la altura del Km. 13.8 de la Carretera Central, 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 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 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN aprobado por Decreto Supremo N° 011- 2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 0066-2022/SBN (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 31 de marzo del 2017 (S.I. N° 09958-2017) **LEODÁN CRISTÓBAL AYALA** en adelante “el Administrado” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que a la fecha ha sido derogado. (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia de la ficha N° 375144 que continúa en la partida registral N° 45173461 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3 al 4); **c)** plano de ubicación y localización emitido el 1 de marzo, suscrito por Ing. Samuel B. Guerreo Guerrero (fojas 5); **d)** memoria descriptiva emitido el 1 de marzo, suscrito por Ing. Samuel B. Guerreo Guerrero (fojas 6 al 7); **f)** copia simple de Constancia de Posesión N° 134-2009 emitida el 22 de enero del 2009 por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 8); **g)** copia de tres recibos de servicio de Luz del Sur (fojas 9 al 11); **h)** copia de nueve recibos de pago emitido por Municipalidad Distrital de Ate con un sello de cancelación de fecha 22 de mayo de 2012 y 24 de junio de 2011, respectivamente (fojas 12 al 14); **i)** copia de determinación de impuesto predial 2008 cuyo contenido es ilegible (fojas 15); **j)** copia de contrato privado de compra venta y transferencia de bien inmueble del 08 de mayo del 2008 (fojas 16 al 18); **k)** copia de contrato de ejecución de obra del 02 de junio de 2008 (fojas 19 al 20); **l)** copia de solicitud dirigida al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ate con sello de trámite documentario del 07 de mayo de 2008 (fojas 21); **m)** copia de tres recibos de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Ate con un sello de cancelación de fecha 07 de mayo de 2008 (fojas 22); **n)** copia de una declaración jurada de fecha 05 de enero de 2006 (fojas 23); **ñ)**

copia de contrato privado de compra venta de inmueble del 05 de enero de 2006 (fojas 24 al 26); **o**) copia de orden de pago N° 160217-03, 160215-03, 160216-03, 160215-03, 160216-03 y 160218-03 (fojas 27 al 29); **p**) copia de la declaración jurada de impuesto predial 2017 – HR (fojas 27); **q**) copia de la Constancia de Posesión y Adjudicación emitida por la Cooperativa de Vivienda Villa del Periodista de Lima de fecha 20 de diciembre de 2003 (fojas 30); **r**) copia de la Constancia de Posesión y Adjudicación emitida por la Cooperativa de Vivienda Villa del Periodista de Lima de fecha 15 de noviembre de 2003 (fojas 31); **s**) copia de una imagen del Google, mapa satelital Nov 2009-ATE (fojas 32); y, **t**) plano perimétrico emitido el 1 de marzo de 2017 suscrito por Ing. Samuel B. Guerreño Guerrero (fojas 33).

**4.** Que, en ese contexto toda vez que “el Administrado” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

**5.** 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”).

**6.** 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”.

**7.** 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.

**8.** 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.

**9.** 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.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 717-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio del 2017 (fojas 34 al 36), que concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) se superpone totalmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 45173461<sup>1</sup> del Registro de Predios de Lima (fojas 37) con CUS n° 26686 y con un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Collanac – Sector “A” en la partida registral N° 11056781<sup>2</sup> del referido registro, advirtiendo entre ambos de una duplicidad registral; **ii**) se encuentra comprendido dentro de un proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad interpuesto por esta Superintendencia contra la Comunidad Campesina de Collanac en una extensión de 108 119,79 m<sup>2</sup> con Expediente Judicial N° 243-2006; **iii**) Los documentos presentados para sustentar la causal invocada solo se refieren a una extensión de 240,70 m<sup>2</sup> que representa el 35.12% de “el predio”, no obstante, estos documentos no son factibles para establecer el grado de consolidación de la posesión en la totalidad del mismo, desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **iv**) 240,70 m<sup>2</sup> que representa el 35.12% de “el predio” se encuentra en la zona Residencial de Densidad Media – RDM y el área remanente de 444,67 m<sup>2</sup> que representa el 54.88% de “el predio” se encuentra en la zona de Protección y

<sup>1</sup> Ficha N° 375144 que continua en la partida N° 45173461, se advierte que corre la Primera inscripción de dominio de fecha **31 de agosto de 1987**.

<sup>2</sup> Ficha N° 259646 que continua en la partida N° 11056781, se advierte que la inmatriculación es del **5 de diciembre de 1989**

Tratamiento de Paisajista -PTP, de conformidad con lo señalado en el plano de zonificación del distrito de Ate aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 12 de diciembre de 2007.

11. Que, en atención a ello, mediante Resolución N° 403-2017/SBNDGPE-SDDI del 23 de junio de 2017 (fojas 53 al 54), se suspendió la tramitación del procedimiento de venta directa respecto de “el predio”, solicitada por “el Administrado”, toda vez que este recae respecto de un área de 108 119,79 m<sup>2</sup> sobre el cual se superpone un proceso judicial (Expediente N° 00243-2006-0-3003-JM-CI-01), sobre Mejor Derecho de Propiedad, seguido por esta Superintendencia contra la Comunidad Campesina de Collanac, siendo confirmada por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal -DGPE mediante Resolución N° 175-2017/SBN-DGPE del 13 de noviembre del 2017 (fojas 62 al 63).

12. Que, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2020 (S.I N° 17487-2020) (fojas 68), “el Administrado”, solicita la reactivación del trámite de compra venta de “el predio”; y, además, expresa haber operado la sustracción de la materia respecto al presupuesto de suspensión del litigio judicial pendiente que versa sobre “el predio” ante la existencia de la Ley N° 31056. Ante ello, mediante Oficio N° 00094-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2021 (fojas 72) (en adelante “el Oficio”), se comunicó a “el Administrado”, que no era posible reactivar el procedimiento de compraventa de “el predio”, toda vez que el proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad que se superpone con “el predio” se encontraba en trámite ante la instancia judicial y que la aparición de la Ley N° 31056- “Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesionarios informales y dicta medidas para la formalización” se encuentra a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

13. Que, a fin de actualizar la información del Legajo N° 038-2006 (Expediente Judicial N° 243-2006-0-3003-JM-CI-01), se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorándum N° 00592-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2022 (fojas 74), el estado actual del referido proceso judicial. En atención a ello, la citada Procuraduría mediante Memorándum N° 00352-2022/SBN-PP del 3 de marzo del 2022 (fojas 75), informo que el proceso judicial se encuentra en la en la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente con Expediente N° 21997-2019-0-5001-SU-DC-01, cuyo último actuado procesal es la Resolución S/N de fecha 26.11.2021, en el cual la Sala ha señalado fecha para la vista de la causa, siendo programada para el día 28.04.2022.

14. Que, mediante Memorándum N° 03920-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2022 (fojas 76) se solicitó a la referida Procuraduría nuevamente el estado actual del citado proceso judicial, siendo que, a través del Memorándum N° 01836-2022/SBN-PP del 26 de octubre del 2022 (fojas 77), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informó que mediante Resolución S/N, de fecha 18 de abril del 2022, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de Casación interpuesto por la SBN, y actuando en sede de instancia, revocó la Resolución N° 53 de fecha 27.09.2016 que declara infundada la demanda, y reformándola declaró IMPROCEDENTE la demanda.

15. Que, posteriormente, mediante Memorándum N° 04099-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2023 (fojas 89 al 92), se requirió a la precitada Procuraduría, información respecto de los procesos judiciales que recaen sobre diversos expedientes que se encuentran suspendidos por la existencia de procesos judiciales, entre ellos, el presente expediente. Recibiendo respuesta mediante Memorándum N° 02405-2023/SBN-PP del 2 de noviembre del 2023 (fojas 93 al 95), en el cual la Procuraduría informó que el estado del expediente N° 243-2006 se encuentra concluido, disponiéndose el archivo definitivo.

16. Que, en virtud de lo expuesto, se advierte que el proceso judicial sobre Mejor Derecho de Propiedad, interpuesto por esta Superintendencia contra la Comunidad Campesina de Collanac, seguido en el Expediente N° 00243-2006-0-3003-JM-CI-01, se encuentra concluido, por lo que corresponde que esta Subdirección prosiga con la evaluación del presente expediente.

17. Que, respecto a lo señalado en el ítem i) del Informe de Brigada descrito en el décimo considerando, se advierte que existe duplicidad registral entre la partida registral N° 45173461 de propiedad del Estado y la partida registral N° 11056781 de titularidad de la Comunidad Campesina de Collanac, advirtiendo que partida de propiedad del Estado, es la de mayor antigüedad, por lo que corresponde su evaluación en el marco del artículo 95.3 de “el Reglamento”<sup>3</sup>.

<sup>3</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.

**18.** Que, en relación a la titularidad advertida de la Comunidad Campesina de 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).

**19.** 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; (...)*”.

**20.** Que, en ese contexto, sin perjuicio de lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”, esta Superintendencia no podría 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 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, debiendo considerarse además que se ha declarado improcedente la demanda interpuesta por esta Superintendencia contra la referida Comunidad Campesina; en tal sentido, la presente solicitud debe ser declarada improcedente y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente Resolución.

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

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el “ROF de la SBN”, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2024 y el Informe de Brigada N° 00152-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LEODÁN CRISTÓBAL AYALA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** 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, comuníquese y publíquese.-**

P.O.I N° 18.1.1.8

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**