

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0071-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 05 de julio de 2021

VISTO:

El expediente **926-2019/SBNSDDI** que contienen el recurso de apelación interpuesto por **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por: José Eduardo Samanez Pacheco, interpone recurso de apelación contra la Resolución N° **407-2021/SBN-DGPE-SDDI** de fecha 14 de mayo de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 76 64881 ha, ubicada en el Sector Río Seco – Valle Medio Piura, distrito de Castilla, provincia y 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 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 nuevo Reglamento”) que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN¹, (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) es el órgano competente encargada de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

¹ Decreto Supremo 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano” del 22 de diciembre de 2010.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, mediante Memorando N° 01854-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de junio de 2021, la “SDDI” remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por: José Eduardo Samanez Pacheco, (en adelante, “los Administrados”), para que sean resueltos en grado de apelación por esta Dirección.

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, “los Administrados” presenta su recurso de apelación (S.I. N° 14589-2021) el 08 de junio de 2021 contra la Resolución N° 407-2021/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “Resolución impugnada”); sustentándola en los argumentos siguientes:

- 5.1. Que, los solicitantes han adquirido la posesión del predio por sus antiguos titulares desde el año 1997 y 2000 aproximadamente, es decir antes de que se diera el inicio el procedimiento de inmatriculación a favor de la Dirección de Reforma Agraria (Hoy Ministerio de Agricultura - 2016); por lo que el mencionado predio, tal como efectivamente lo ha señalado su despacho, forma parte de propiedad de los bienes estatales.
- 5.2. Conforme se evidencia de la apelada, en su considerando 14) establece y reconoce que el predio que es materia de compra directa pertenece a un predio de mayor extensión, esto es a la Partida N° 05045803 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, por lo que de conformidad con lo dispuesto por RESOLUCION MINISTERIAL N° 0181-2016-MINAGRI, de fecha 03 de mayo de 2016.
- 5.3. Como se puede verificar, el predio que exige la venta directa del mencionado predio es parte del margsé de bienes estatales, puesto que en un inicio perteneció a la Dirección de Reforma Agraria que hoy pertenece al Ministerio de Agricultura, sin embargo, reiteramos la posesión por la que los solicitantes acuden a su despacho para la venta directa data desde el año 1997 y 2000, con lo cual no le resultaría aplicable la precitada norma (R.M 181-2106) por lo que en este contexto debe de revocarse la apelada, atendiendo a que cuando salió la disposición que le otorga la titularidad al Ministerio de Agricultura es de fecha posterior a cuando los recurrentes obtuvieron la posesión por la cual se está solicitando la venta directa.
- 5.4. Cabe precisar que todas las entidades públicas, incluyendo a los gobiernos regionales y locales, son manifestaciones del Estado Peruano. Sin embargo, tanto la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales como su Reglamento discriminan los predios de propiedad del Estado, de los predios de propiedad de las entidades públicas, únicamente a efectos de determinar distintas competencias para su administración y disposición. En ese sentido, se consideran predios de propiedad del Estado aquellos que cuentan con títulos jurídicos (normas legales, actos administrativos, negocios jurídicos o sentencias judiciales) a nombre del Estado como tal, o bien a nombre del Fisco, Supremo Gobierno, Hacienda Pública, Dirección General de Bienes Nacionales u otra entidad que haya tenido a su cargo la administración de los bienes del Estado. Por su parte,

se consideran predios de propiedad de entidades públicas aquellos que cuentan con títulos jurídicos a nombre de una entidad pública en específico.

- 5.5. Un punto importante que debemos señalar y que su despacho no ha tomado en cuenta, es que el área de 546 350,90 m² del predio materia de compraventa directa, es un predio de expansión urbana, según se puede verificar de la base de datos gráfica del predio, y del PDM 2020 – 2040 de la Municipalidad Provincial de Piura, lo cual no ha sido advertido erróneamente por el área de saneamiento físico legal de la propiedad rural y estatal – PRORURAL, ni por su propio despacho, es decir el predio objeto compraventa directa es un predio de zona de expansión urbana donde se realiza explotación agrícola y siendo así; atendiendo que las Municipalidades no tienen competencia para autorizar actos de disposición de bienes de propiedad del Estado, efectivamente su despacho resulta competente para pronunciarse sobre la evaluación, trámite y evaluación del acto de disposición solicitado.
- 5.6. Finalmente, su despacho no ha tomado en cuenta que existen 169,419.58 m² que en la resolución apelada su despacho señala que le corresponde a la Dirección Regional de Reforma Agraria, en donde en ese caso, efectivamente su despacho resulta competente para el procedimiento de compraventa directa, sin perjuicio de ello, atendiendo a que esta área de terreno también es de extensión urbana corresponde ser de competencia de su despacho.

6. Que, mediante Resolución N° 052-2021/SBN, de fecha 21 de junio de 2021, se suspende la encargatura efectuada mediante la Resolución N°0042-2021/SBN de fecha 20 de mayo de 2021, al servidor Oswaldo Manolo Rojas, atendiendo razones de salud del citado servidor y, se dispone encargar al servidor José Felisandro Mas Camus, las funciones de Director de Gestión del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por el periodo del 21 de junio al 07 de julio de 2021.

7. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General² (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8. Que, “los Administrados” fueron notificados con “la Resolución” en fecha 26 de mayo del 2021 y el recuso ha sido presentado con fecha 08 de junio del 2021. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Determinación del cuestionamiento de fondo

¿Determinar si los predios solicitados se encuentran bajo competencia de esta Superintendencia?

² Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

Respecto a la competencia de la SBN sobre “el predio”

9. Que, la competencia, puede ser definida como el conjunto de potestades administrativas que la legislación otorga – a partir del Principio de Legalidad- a un organismo u órgano de la Administración Pública, es decir que es la cuota de poder que se otorga a una autoridad administrativa.

10. Que, en ese sentido, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “*el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)*”, conforme lo regula el numeral 1 del artículo 3 del “TUO de la LPAG”.

11. Que, el artículo 62 de la Ley N° 27867- Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, dispone que son de competencia de los Gobiernos Regionales los terrenos eriazos y urbanos de propiedad del Estado; y a su vez la Cuarta Disposición Transitoria de la N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo (en adelante LOPE), dispone que en tanto dure el proceso de transferencia de competencias sectoriales, de acuerdo con la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas pertinentes, el Poder Ejecutivo, a través de sus dependencias, seguirá ejecutando aquellas que aún no han sido transferidas a los gobiernos regionales y gobiernos locales.

12. Que, el artículo 32 de “el Reglamento”, y hoy el artículo 56° del “el nuevo Reglamento” señala 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 de propiedad del Estado 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.

13. Que, consecuentemente la SBN cuenta con competencia sobre los predios urbanos y extraurbanos de propiedad del Estado (que no están bajo un régimen especial), de acuerdo con el último párrafo del inciso g) del numeral 14.1 del artículo 14, numeral 29.2 del artículo 29 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 1) del numeral 56.1 y numeral 56.2 del artículo 56 del Reglamento de la Ley N° 29151, concordante con la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29158 – LOPE).

14. Que, los supuestos de compraventa directa se encontraban previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y, actualmente en el artículo 222 de “el nuevo Reglamento”, y Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento Para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).

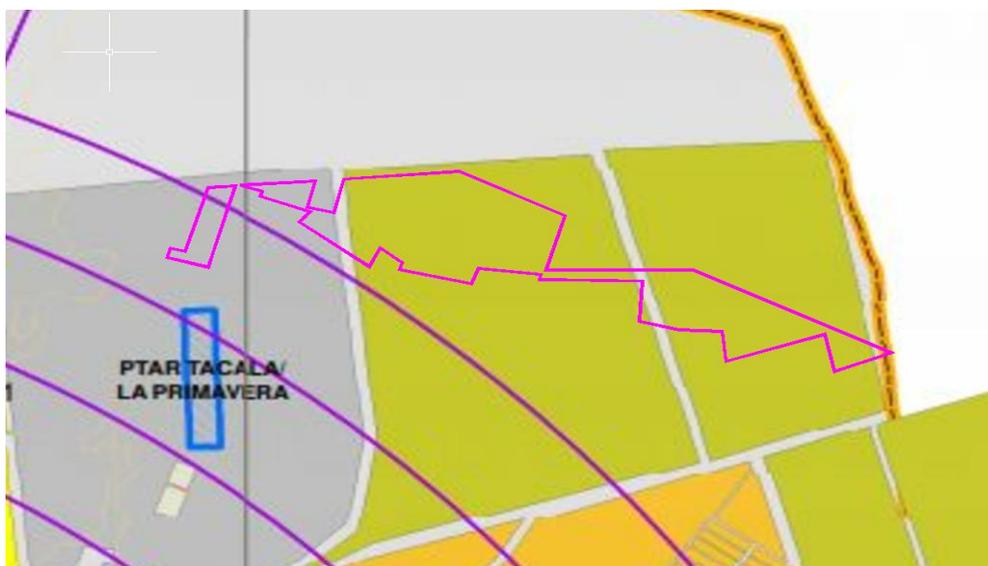
15. Que, en el caso concreto, sobre la evaluación realizada a “el predio”, se ha determinado en el Informe Preliminar N° 1184-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (foja 116), que el área solicitada se superpone sobre diversos predios algunos de ellos constituyen propiedad de privados y en su mayor parte propiedad estatal.

16. Que, en cuanto a las secciones de área que se encuentran inmersos sobre propiedad privada, esta Superintendencia no es competente, conforme al TUO de la Ley N° 29151 y el artículo 56 del nuevo Reglamento; por lo que debe declararse infundado el recurso en ese extremo.

17. Que, por otro lado, se sabe que el área 546 350,90 m², que constituye el 71,28 % de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04016466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura y registrado en el SINABIP con CUS N° 53736. Dicha área ha sido incorporada al dominio del Estado como tierras eriazas al servicio del público, en mérito al Decreto Supremo N.º 369-72-AG expedido el 03 de mayo de 1972, sustentado en el artículo 193º del Texto Único Ordenado del Decreto Ley 17716.

18. Que, asimismo el área de 169 419,58 m², que constituye otra parte de “el predio”, se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida N° 04127649 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura. Al respecto, cabe indicar que el artículo 1º de la Resolución Ministerial N° 181-2016-MINAGRI emitida el 3 de mayo de 2016 por el Ministerio de Agricultura y Riego, resolvió que el MINAGRI asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional indistintamente a nombre, entre otros, de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en el registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, adquiridos por su sector, en representación del Estado en aplicación del Decreto Ley N.º 17716 y el Decreto Legislativo N.º 653.

19. Que, atendiendo el argumento expuesto por el administrado, que parte del terreno solicitado en venta se encuentra en ámbito urbano, se solicitó a la SDDI informe si el área solicitada se encontraría dentro de un ámbito urbano; mediante correo electrónico de fecha 02 de julio del 2021, en la cual señalan: “ Revisado el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano Piura - Catacaos - Castilla y 26 de Octubre 2020-2040, publicada en la Web Ruta: <https://sites.google.com/vivienda.gob.pe/planes-rcc-dqprvu/pdm-piura-castilla-eintiseis-de-octubre?authuser=1>, se verifica que el área grafica de 549 465,04 m² de propiedad de "el estado", inscrita en la partida 04016466, presenta zonificación de Usos Especiales, Pre Urbano y área sin zonificación que correspondería a proyecciones de vías de circulación. Cabe mencionar que no se ubicó la norma que aprueba dicho plan”, asimismo adjunto el siguiente gráfico:



20. Que, si bien es cierto la Gerente Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal emite el Oficio 402- 2020/GRP-490000, presentado el 26 de febrero de 2020 (S.I. N° 05740-2020), indicando que parte del predio tiene aparentemente uso agropecuario,

sin embargo para asegurar esto se debe realizar una inspección ocular y que no se encuentra incluido en algún proceso de formalización a cargo de dicha unidad, recomendando además que los administrados pueden solicitar la formalización y titulación bajo el D.S. 032-2008- VIVIENDA, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales; con posterioridad a ello, en fecha 27 de marzo de 2021, se ha emitido la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento físico-legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales.

21. Que, el artículo 3 de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento físico-legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales, en virtud de la función transferida prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, **excluye a las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana**, entre otros supuestos.

22. Que, de acuerdo a lo establecido por la Tercera Disposición Complementaria Final de la citada Ley N° 31145, los gobiernos regionales por razones operativas y en cumplimiento de dicha ley, asumen la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, respecto de las áreas que se encuentren involucradas en los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, así como proceden a inmatricular a su favor todo o parte de las unidades territoriales materia de formalización, teniendo la obligación de remitir a la SBN la documentación sustentatoria para la actualización del SINABIP y, en su caso, a la entidad pública que tenía inscrito a su favor el predio, en un plazo no mayor de diez (10) días de realizada la inscripción en el registro de predios, bajo responsabilidad.

23. Que, la titularidad registral de los predios inscritos a favor del Estado para fines de reforma agraria, no determina la competencia sobre el predio estatal, sino que se debe verificar la situación actual de los referidos predios teniendo en cuenta las atribuciones que otorga el marco legal vigente; es decir, si las tierras tienen o no aptitud agrícola o si dichos predios se encuentran destinados a otros fines o si ha variado su condición de tierra eriaza a urbana o de expansión urbana.

24. Que, corresponde a la SBN coordinar con el MIDAGRI o Dirección Agraria del Gobierno Regional Piura para que, en función a la situación real del predio y el marco legal vigente, se determine si se encuentran en ámbito de la legislación agraria especial o han pasado al ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales, función que no puede ser trasladada a los administrados que tiene interés en adquirir los predios estatales.

25. Que, consecuentemente corresponde retrotraer el procedimiento a la etapa de evaluación formal a fin que la SDDI, proceda evaluar el caso conforme al marco legal vigente sobre los predios eriazos y urbanos del Estado.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el nuevo Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “Directiva 006-2014/SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución 0042-2021/SBN y el Informe Personal N°043-2021/SBN-DGPE-JACV ; y,

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por la **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por: José Eduardo Samanez Pacheco, contra la Resolución N° **407-2021/SBN-DGPE-SDDI** de fecha 14 de mayo de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO 2°.- **REVOCAR** la Resolución N° **407-2021/SBN-DGPE-SDDI** de fecha 14 de mayo de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo **RETROTRAER** el procedimiento hasta la etapa de evaluación formal debiendo tener en cuenta los argumentos expuestos en la parte resolutive de la presente.

ARTÍCULO 3°.- **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

VISADO POR

Especialista Legal

FIRMADO POR

DIRECTOR (e) DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL N° 00043-2021/SBN-DGPE-JACV

PARA : **JOSE FELISANDRO MAS CAMUS**
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por José Eduardo Samanez Pacheco contra la Resolución N° 407-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 14589-2021
b) Expediente: N° 926-2019/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 05 de julio de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia, por el cual, **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por: José Eduardo Samanez Pacheco, (en adelante "los Administrados"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° **407-2021/SBN-DGPE-SDDI** de fecha 14 de mayo de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa de un área de 76 64881 ha, ubicada en el Sector Río Seco – Valle Medio Piura, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. 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 nuevo Reglamento") que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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.
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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.
- 1.3. En fecha, 14 de mayo del 2021, la SDDI, emitió la Resolución N° 407-2021/SBN-DGPE-SDDI, (en adelante, la "Resolución impugnada") en la cual resolvió:

“(…) SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS Y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por José Eduardo Samanez Pacheco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (…)”.

1.4. Por consecuencia, “la Administrada” presento un escrito s/n (S.I. N° 14589-2021) en el cual interpone recurso de apelación contra la antes referida resolución en fecha 08 de junio del 2021 bajo los siguientes argumentos:

- Que, los solicitantes han adquirido la posesión del predio por sus antiguos titulares desde el año 1997 y 2000 aproximadamente, es decir antes de que se diera el inicio el procedimiento de inmatriculación a favor de la Dirección de Reforma Agraria (Hoy Ministerio de Agricultura - 2016); por lo que el mencionado predio, tal como efectivamente lo ha señalado su despacho; forma parte de propiedad de los bienes estatales.
- Conforme se evidencia de la apelada; en su considerando 14) establece y reconoce que el predio que es materia de compra directa pertenece a un predio de mayor extensión, esto es a la Partida N° 05045803 del Registro de Propiedad inmueble de Piura, a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, por lo que de conformidad con lo dispuesto por RESOLUCION MINISTERIAL N° 0181-2016-MINAGRI, de fecha 03 de mayo de 2016.
- Como se puede verificar, el predio que exijo la venta directa del mencionado predio es parte del magesí de bienes estatales, puesto que en un inicio perteneció a la Dirección de Reforma agraria que hoy pertenece al Ministerio de Agricultura, sin embargo; reiteramos la posesión por la que los solicitantes acuden a su despacho para la venta directa data desde el año 1997 y 2000, con lo cual no le resultaría aplicable la precitada norma (R.M 181-2106) por lo que en este contexto debe de revocarse la apelada, atendiendo a que cuando salió la disposición que le otorga la titularidad al Ministerio de Agricultura es de fecha posterior a cuando los recurrentes obtuvieron la posesión por la cual se está solicitando la venta directa.
- Cabe precisar que todas las entidades públicas, incluyendo a los gobiernos regionales y locales, son manifestaciones del Estado Peruano. Sin embargo, tanto la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales como su Reglamento discriminan los predios de propiedad del Estado, de los predios de propiedad de las entidades públicas, únicamente a efectos de determinar distintas competencias para su administración y disposición. En ese sentido, se consideran predios de propiedad del Estado aquellos que cuentan con títulos jurídicos (normas legales, actos administrativos, negocios jurídicos o sentencias judiciales) a nombre del Estado como tal, o bien a nombre del Fisco, Supremo Gobierno, Hacienda Pública, Dirección General de Bienes Nacionales u otra entidad que haya tenido a su cargo la administración de los bienes del Estado. Por su parte, se consideran predios de propiedad de entidades públicas

aquellos que cuentan con títulos jurídicos a nombre de una entidad pública en específico.

- Un punto importante que debemos señalar y que su despacho no ha tomado en cuenta, es que el área de 546 350,90 m² del predio materia de compraventa directa, es un predio de expansión urbana, según se puede verificar de la base de datos gráfica del predio, y del PDM 2020 – 2040 de la Municipalidad Provincial de Piura, lo cual no ha sido advertido erróneamente por el área de saneamiento físico legal de la propiedad rural y estatal – PRORURAL, ni por su propio despacho, es decir el predio objeto compraventa directa es un predio de zona de expansión urbana donde se realiza explotación agrícola y siendo así; atendiendo que las Municipalidades no tienen competencia para autorizar actos de disposición de bienes de propiedad del Estado; efectivamente su despacho resulta competente para pronunciarse sobre la evaluación, trámite y evaluación del acto de disposición solicitado.
 - Finalmente, su despacho no ha tomado en cuenta que existen 169,419.58 m² que en la resolución apelada su despacho señala que le corresponde a la Dirección Regional de Reforma Agraria, en donde en ese caso, efectivamente su despacho resulta competente para el procedimiento de compraventa directa, sin perjuicio de ello, atendiendo a que esta área de terreno también es de extensión urbana corresponde ser de competencia de su despacho.
- 1.5. Con Memorando N° 01854-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de junio de 2021, la “SDDI” remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.
- 1.6. Mediante Resolución N° 052-2021/SBN, de fecha 21 de junio de 2021, se suspende la encargatura efectuada mediante la Resolución N°0042-2021/SBN de fecha 20 de mayo de 2021, al servidor Oswaldo Manolo Rojas, atendiendo razones de salud del citado servidor y, se dispone encargar al servidor José Felisandro Mas Camus, las funciones de Director de Gestión del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por el periodo del 21 de junio al 07 de julio de 2021.

ANÁLISIS

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.
- 2.2 El numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

¹ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

- 2.3 Se tiene, que "los Administrados" fueron notificados con "la Resolución" en fecha 26 de mayo del 2021, y han presentado su recurso en fecha 08 de junio del 2021. Por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".

Del procedimiento de venta directa

- 2.4 Los supuestos de compraventa directa se encontraban previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y, actualmente en el artículo 222 de "el nuevo Reglamento", y Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento Para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").
- 2.5 Por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.
- 2.6 Mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2019 (S.I. N° 27620-2019) "los administrados" solicitan la venta directa de "el predio" al amparo de la causal a) y d) del artículo 77° del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- 2.7 Que, estando a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento"², dispone, entre otros, que los actos de disposición, iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, como el caso concreto, se adecuan a las disposiciones establecidas por el "el Reglamento" en el estado en que se encuentran.
- 2.8 La SDDI, procedió a la evaluación de la documentación presentada, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N°1184-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (foja 116) mediante el cual se concluye respecto a "el predio" lo siguiente:

- " i. 546 350,90 m2, (representa el 71,28 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04016466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 124), con CUS N° 53736.*
- ii. 169 419,58 m2, se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida N° 04127649 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 171).*
- iii. 7 474,89 m2, se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 11134130 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 209).*

² DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran

- iv. 41,52 m2, se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 04066658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 210).
- v. 8,30 m2, se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 04066659 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 212).
- vi. 13 531,81 m2, se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 04098150 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 214).
- vii. 29 661,13 m2, se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 04106514 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 216).
- viii. Conforme a la base gráfica y el portal web de mapa de lotes de contrato de PERU PETRO, "el predio" se encuentra totalmente dentro del lote proceso simplificado LXXIX,
- ix. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre setiembre del 2005 y setiembre de 2019, se advierte que, en setiembre de 2005, está dividida por varias parcelas, presentando vegetación dispersa propia de la zona, asimismo es posible que existan caminos y posibles canales de regadío, en setiembre de 2019, el 60 % de "el predio" aproximado se encuentra con trabajos propios de la actividad agrícola, aptos para cultivos o con cultivos."

2.9 Dicha subdirección, determino que en cuanto al área de 546 350,90 m2, (representa el 71,28 % de "el predio") forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 04016466, según las imágenes del Google Earth se advirtió existencia de actividad agrícola, razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 4474-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 217), solicitó al Gobierno Regional de Piura, informe lo siguiente:

- i. Si tiene naturaleza agropecuaria;
- ii. Si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima;
- iii. Si ante la entidad que representa, se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con éste; y,
- iv. Sírvase precisar si "los administrados" pueden formalizarlo y titularlo bajo un régimen legal especial que le otorgue competencias a vuestra representada, teniendo en cuenta que éstos señalan que vienen desarrollando actividades agropecuarias.

2.10 Ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio 402-2020/GRP-490000, presentado el 26 de febrero de 2020 (S.I. N° 05740-2020) (foja 219), el Gerente Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal, abogado Adler Calle Castillo, manifestó, entre otros, lo siguiente:

- i. Parte del predio recae sobre predios en la base PRORURAL, que aparentemente tienen uso agropecuario, sin embargo, para asegurar esto, se debe realizar una inspección ocular.
- ii. "El predio" no se encuentra incluido en algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural.
- iii. Parte de "el predio" se encuentra superpuesto con expedientes en trámite a cargo la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural.

iv. “Los administrados” pueden solicitar la formalización y titulación bajo el D.S. 032-2008-VIVIENDA, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales

- 2.11 La SDDI, procedió a la revisión del referido asiento c) 1 de la partida registral N° 04016466, se advierte que el área de mayor extensión, de la que forma parte “el predio”, ha sido incorporada al dominio del Estado, en mérito al Decreto Supremo N.º 369-72-AG expedido el 03 de mayo de 1972, mediante el cual el Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI) se declararon incorporados al servicio público eriazos de Tumbes y Piura.
- 2.12 De la revisión del citado Decreto Supremo N.º 362-72-AG, la SDDI advirtió que fue emitido en el marco del artículo 193º del Texto Único Ordenado del Decreto Ley 17716, según el cual: “*Pertenecen al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyecto de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos.*”
- 2.13 Asimismo en el artículo 2º del Decreto Supremo N.º 362-72-AG, indica que la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural procederá a efectuar las mensuras correspondientes y a mérito del citado Decreto Supremo solicitará la cancelación de los respectivos asientos de inscripción en los Registros Públicos y su inscripción a nombre del Estado; y, en el artículo 3º se autoriza a la referida dirección a conceder a la Empresa Pública de Servicios Agropecuarios (EPSA) el aprovechamiento de los pastos existentes en los terrenos indicados en el artículo 1º (donde se señala el predio denominado “Río Seco”)
- 2.14 Que, por otro lado, mediante el artículo 1º de la Resolución Ministerial N° 181-2016-MINAGRI emitida el 3 de mayo de 2016 por el Ministerio de Agricultura y Riego, resolvió que el MINAGRI asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional indistintamente a nombre, entre otros, de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en el registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, adquiridos por su sector, en representación del Estado en aplicación del Decreto Ley N.º 17716 y el Decreto Legislativo N.º 653. Con base en ello, la SDDI procedió a declarar improcedente el pedido de venta directa.

Determinación de los cuestionamientos de fondo

¿Determinar si los predios solicitados se encuentran bajo competencia de esta Superintendencia?

Respecto a la competencia de la SBN sobre “el predio”

- 2.15 La competencia, puede ser definida como el conjunto de potestades administrativas que la legislación otorga – a partir del Principio de Legalidad- a un organismo u órgano de la Administración Pública, es decir que es la cuota de poder que se otorga a una autoridad administrativa.
- 2.16 Que, en ese sentido, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “*el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado,*

tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)", conforme lo regula el numeral 1 del artículo 3 del "TUO de la LPAG".

- 2.17 El artículo 62 de la Ley N° 27867- Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, dispone que son de competencia de los Gobiernos Regionales los terrenos eriazos y urbanos de propiedad del Estado; y a su vez la Cuarta Disposición Transitoria de la N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo (en adelante LOPE), dispone que en tanto dure el proceso de transferencia de competencias sectoriales, de acuerdo con la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas pertinentes, el Poder Ejecutivo, a través de sus dependencias, seguirá ejecutando aquellas que aún no han sido transferidas a los gobiernos regionales y gobiernos locales.
- 2.18 El artículo 32 de "el Reglamento", y hoy el artículo 56° del "el nuevo Reglamento" señala 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 de propiedad del Estado 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.
- 2.19 Consecuentemente la SBN cuenta con competencia sobre los predios urbanos y extraurbanos de propiedad del Estado (que no están bajo un régimen especial), de acuerdo con el último párrafo del inciso g) del numeral 14.1 del artículo 14, numeral 29.2 del artículo 29 del TUO de la Ley N° 29151 y el inciso 1) del numeral 56.1 y numeral 56.2 del artículo 56 del Reglamento de la Ley N° 29151, concordante con la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29158 – LOPE).
- 2.20 En el caso concreto, sobre la evaluación realizada a "el predio", se ha determinado en el Informe Preliminar N° 1184-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (foja 116), que el área solicitada se superpone sobre diversos predios algunos de ellos constituyen propiedad de privados y en su mayor parte propiedad estatal.
- 2.21 En cuanto a las secciones de área que se encuentran inmersos sobre propiedad privada, esta Superintendencia no es competente, conforme al TUO de la Ley N° 29151 y el artículo 56 del nuevo Reglamento; por lo que debe declararse infundado el recurso en ese extremo.
- 2.22 Por otro lado, se sabe que el área 546 350,90 m², que constituye el 71,28 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04016466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura y registrado en el SINABIP con CUS N° 53736. Dicha área ha sido incorporada al dominio del Estado como tierras eriazas al servicio del público, en mérito al Decreto Supremo N.° 369-72-AG expedido el 03 de mayo de 1972, sustentado en el artículo 193° del Texto Único Ordenado del Decreto Ley 17716.
- 2.23 Asimismo, el área de 169 419,58 m², que constituye otra parte de "el predio", se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida N° 04127649 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura. Al respecto, cabe indicar que el artículo 1° de la Resolución Ministerial N° 181-2016-MINAGRI emitida el 3 de mayo de 2016 por

el Ministerio de Agricultura y Riego, resolvió que el MINAGRI asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional indistintamente a nombre, entre otros, de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en el registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, adquiridos por su sector, en representación del Estado en aplicación del Decreto Ley N.º 17716 y el Decreto Legislativo N.º 653.

- 2.24 Atendiendo el argumento expuesto por el administrado, que parte del terreno solicitado en venta se encuentra en ámbito urbano, se solicitó a la SDDI informe si el área solicitada se encontraría dentro de un ámbito urbano; mediante correo electrónico de fecha 02 de julio del 2021, en la cual señalan: " Revisado el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano Piura - Catacaos - Castilla y 26 de Octubre 2020-2040, publicada en la Web Ruta: <https://sites.google.com/vivienda.gob.pe/planes-rcc-dgprvu/pdm-piura-castilla-eintiseis-de-octubre?authuser=1>, se verifica que el área grafica de 549 465,04 m² de propiedad de "el estado", inscrita en la partida 04016466, presenta zonificación de Usos Especiales, Pre Urbano y área sin zonificación que correspondería a proyecciones de vías de circulación. Cabe mencionar que no se ubicó la norma que aprueba dicho plan", asimismo adjuntó el siguiente gráfico:



- 2.25 Si bien es cierto la Gerente Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal emite el Oficio 402- 2020/GRP-490000, presentado el 26 de febrero de 2020 (S.I. N.º 05740-2020), indicando que parte del predio tiene aparentemente uso agropecuario, sin embargo para asegurar esto se debe realizar una inspección ocular y que no se encuentra incluido en algún proceso de formalización a cargo de dicha unidad, recomendando además que los administrados pueden solicitar la formalización y titulación bajo el D.S. 032-2008- VIVIENDA, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales; con posterioridad a ello, en fecha 27 de marzo de 2021, **se ha emitido la Ley N.º 31145, Ley de Saneamiento físico-legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales.**

- 2.26 El artículo 3 de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento físico-legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales, en virtud de la función transferida prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, **excluye a las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana**, entre otros supuestos.
- 2.27 De acuerdo a lo establecido por la Tercera Disposición Complementaria Final de la citada Ley N° 31145, los Gobiernos Regionales por razones operativas y en cumplimiento de dicha ley, asumen la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, respecto de las áreas que se encuentren involucradas en los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, así como proceden a inmatricular a su favor todo o parte de las unidades territoriales materia de formalización, teniendo la obligación de remitir a la SBN la documentación sustentatoria para la actualización del SINABIP y, en su caso, a la entidad pública que tenía inscrito a su favor el predio, en un plazo no mayor de diez (10) días de realizada la inscripción en el registro de predios, bajo responsabilidad.
- 2.28 La titularidad registral de los predios inscritos a favor del Estado para fines de reforma agraria, no determina la competencia sobre el predio estatal, sino que se debe verificar la situación actual de los referidos predios teniendo en cuenta las atribuciones que otorga el marco legal vigente; es decir, si las tierras tienen o no aptitud agrícola o si dichos predios se encuentran destinados a otros fines o si ha variado su condición de tierra eriaza a urbana o de expansión urbana.
- 2.29 Corresponde a la SBN coordinar con el MIDAGRI o Dirección Agraria del Gobierno Regional Piura para que, en función a la situación real del predio y el marco legal vigente, se determine si se encuentran en ámbito de la legislación agraria especial o han pasado al ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales, función que no puede ser trasladada a los administrados que tiene interés en adquirir los predios estatales.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **FUNDADO** en parte el recurso de apelación presentado por **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por: José Eduardo Samanez Pacheco, contra la Resolución N° **407-2021/SBN-DGPE-SDDI** de fecha 14 de mayo de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. Debiendo **RETROTRAERSE** el procedimiento hasta la etapa de evaluación formal a fin que Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, proceda a evaluar el caso conforme al marco legal vigente sobre los predios.

Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 05/07/2021 12:12:49-0500

Especialista legal de la DGPE