



RESOLUCIÓN N° 0621-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 02 de octubre de 2017

Visto el Expediente N.º 1143-2015/SBN-SDAPE, mediante el cual se sustenta el arrendamiento directo solicitado por la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, respecto del área de 647,12 m², ubicada en el Jr. Cuzco N.º 661, distrito, provincia y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en mérito a lo dispuesto por la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, así como al Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.º 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, teniendo como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 en el diario oficial "El Peruano" (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Que, es preciso señalar que el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en los artículos 92º, 94º, 95º y 96º del Reglamento de la Ley N.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y por la Directiva N.º 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N.º 068-2016/SBN publicada el 16 de setiembre de 2016 en el diario oficial "El Peruano";

Que, de conformidad con lo descrito en el artículo 94º del citado Reglamento, se podrá otorgar en arrendamiento directo predios de dominio privado estatal, en los siguientes casos: i) cuando se encuentre ocupado por más de un (01) año anterior a la fecha de publicación del Reglamento sin mediar vínculo contractual alguno, siempre que el poseedor pague la renta dejada de percibir durante el año inmediato anterior a la suscripción del contrato; y, ii) cuando la renta mensual a valor comercial resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria;

Que, mediante el documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 22 de octubre de 2015 (folios 02 al 05), la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa



Redonda, inscrita en la Partida N.º 11114037 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, solicitó el arrendamiento directo por la causal regulada en el numeral 1 del artículo 94º del Reglamento de la Ley N.º 29151, del área de 647,12 m², ubicada en el Jr. Cuzco N.º 661, distrito, provincia y departamento de Lima, para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: 1) copia certificada de la Partida N.º 46501845 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima (folios 08 al 11), 2) copia certificada de la Partida N.º 11114037 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima (folios 12 al 21), 3) copia certificada de contratos de arrendamientos celebrados entre una persona natural con la Asociación Nacional de Oficiales de Policía en Retiro (ANOPER) y 4) copia certificada de licencia de funcionamiento otorgado a favor de una persona natural o persona jurídica;

Que, debe tenerse presente que el procedimiento de arrendamiento descansa sobre la base de la libre disponibilidad del bien inmueble, teniendo en cuenta para ello entre otras cosas, la condición jurídica del mismo;

Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de arrendamiento directo, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúa en principio si el predio objeto de arrendamiento es de propiedad del Estado, si es de libre disponibilidad y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración del mismo, para posteriormente proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados;

Que, tomando en consideración lo descrito en el considerando precedente, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal emitió el Oficio N.º 6756-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de diciembre de 2015 (folio 111), a través del cual realizó observaciones a los documentos presentados por la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, para que a fin de dar trámite a su solicitud en el plazo de diez (10) hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, cumpla con adjuntar los documentos que acrediten la posesión del predio por más de un (01) año anterior a la fecha de publicación del Reglamento de la Ley N.º 29151, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud;

Que, mediante los documentos s/n recepcionados por esta Superintendencia los días 13 de enero de 2016 (folios 112 y 113), 03 de febrero de 2016 (folios 149 y 150), el 10 de febrero de 2016 (folios 188 y 189) y el 29 de febrero de 2016 (folios 224 al 228), la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda remitió documentos con la finalidad de subsanar las observaciones formuladas a través del oficio indicado en el considerando precedente;

Que, mediante el Memorando N.º 00671-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de marzo de 2016 (folio 264), la SDAPE solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, entre otros, información relacionada a la existencia de actos de disposición que recaigan sobre el área de 647,12 m², siendo respondido por la citada Subdirección mediante el Memorando N.º 1200-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de abril de 2016, en el que indicó, entre otros, *"sobre el predio no se ha encontrado ningún procedimiento en trámite ante esta Subdirección, salvo el trámite respecto del cual la DGPE ha ordenado que nos inhibamos (Expediente N.º 046-2012/SBNSDDI)";*

Que, como parte del procedimiento de arrendamiento directo, profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal llevaron a cabo la respectiva inspección técnica al área materia de solicitud de arrendamiento, verificándose que se trata de un predio con topografía plana, ubicado en zona urbana del Centro Histórico de Lima, con una edificación de tres niveles, predominantemente de material noble, complementada con madera y quincha. Asimismo, se advirtió que las dimensiones físicas del área de 647,12 m² discrepa con los linderos y el área registrada en el SINABIP, así como, del levantamiento topográfico se ha obtenido como área 771,59 m², la cual no coincide con el área inscrita en la Partida N.º 46501845 del Registro de Predios, conforme se visualiza en la Ficha Técnica N.º 0520-2016/SBN-DGPE-SDAP (folio 275);





RESOLUCIÓN N° 0621-2017/SBN-DGPE-SDAPE

Que, mediante el Oficio N.º 2863-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de julio de 2016 (folio 281), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó al Jefe de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima que emita el Certificado de Búsqueda Catastral del área de 771,59 m², el que remitió el Oficio N.º 2815-2016-SUNARP-Z.R.NºIX/GPI de fecha 31 de octubre de 2016 (folio 304), con el cual trasladó el Informe Técnico N.º 022548-2016-SUNARP-Z.R.No.IX/OC de fecha 11 de octubre de 2016 elaborado por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima (folio 305), en donde se consignó que:

“Efectuadas las comparaciones gráficas, entre los elementos técnicos presentados y contrastados con nuestra Base Gráfica referencial y parcialmente de Mosaico de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que el área en consulta se lo visualiza de la siguiente manera:

- *Parcialmente sobre ámbito inscrito en la PE. N.º 12196582, referencia TA. N.º 401730 de fecha 20.06.2008.*
- *Parcialmente sobre ámbito inscrito en la PE. N.º 40498524 As. B00003, referencia TA. N.º 401730 de fecha 20.06.2008.*
- *El saldo donde se advierte la existencia del ámbito inscrito en el Tomo 1691 Fojas 405 que continúa en la PE. N.º 46501845 el cual revisado el TA. N.º 444 de fecha 10.01.1968 que diera mérito a la inscripción este no cuenta con elementos técnicos (planos) el cual nos permita verificar la concordancias gráficas.*
- *Asimismo no se ha podido descartar implicancia gráficas con los ámbitos colindantes inscritos en el Tomo 1023 Fojas 469 que continúa en la PE. N.º 07047405 y el Tomo 264 Fojas 103 que continúa en la PE. N.º 07024164 por no contener elementos técnicos (planos) adecuados en sus respectivos títulos archivados”;*

Que, mediante el Memorando N.º 01331-2016/SBN-PP de fecha 18 de octubre de 2016 (folio 308), la Procuraduría Pública, en atención al Memorando N.º 01946-2016/SBN-DGPE de fecha 11 de octubre de 2016 (folio 301), señaló, entre otros, que “considerando que la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, es parte codemandada en el proceso judicial de reivindicación, iniciado por la Procuraduría Pública resultaría contraproducente y hasta cierto punto contradictorio, el arrendamiento del predio antes mencionado, a una asociación de comerciantes cuyo desalojo se estaría solicitando en ejecución de sentencia” (el subrayado es nuestro);

Que, mediante el Memorando N.º 044-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de enero de 2017 (folio 309), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó a la Procuraduría Pública información relacionada con la existencia de procesos judiciales que recaigan sobre el CUS N.º 57165, así como, información relacionada con la existencia de medidas cautelares que impidan el otorgamiento de actos de administración; siendo atendido por la citada Procuraduría a través del Memorando N.º 062-2017/SBN-PP de fecha 11 de enero de 2017 (folio 310) y aclarado mediante el Memorando N.º 380-2017/SBN-PP de fecha 03 de abril de 2017 (folio 317), en el que señaló: “revisado el Aplicativo de Procesos Judiciales, con lo que cuenta esta Procuraduría Pública, se advierte la existencia de 21 procesos judiciales relacionados, con el predio antes mencionado (01 proceso de reivindicación, 01 proceso de impugnación de resolución administrativa y 19 procesos de



desalojo por falta de pago), los mismos que no cuentan con medida cautelar o alguna otra situación incidental, que limite o restrinja, los actos de administración que la SBN pudiera realizar respecto de él”;

Que, en atención lo señalado por la Procuraduría Pública en el considerando precedente, a fin de obtener información respecto al proceso judicial de reivindicación, mediante el Memorando N.º 2109-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 02 de junio de 2017 (folio 318), reiterado mediante el Memorando N.º 2604-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de julio de 2017 (folio 319), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó a la Procuraduría Pública informe cuál es el estado actual de los procesos judiciales, siendo contestado por la citada Procuraduría mediante el Memorando N.º 0962-2017/SBN-PP de fecha 24 de julio de 2017 (folios 355 al 362), aclarado mediante el Memorando N.º 1235-2017/SBN-PP de fecha 12 de setiembre de 2017 (folio 364), en el que informó, entre otros, que *“la demanda de reivindicación tramitada con número de expediente 2040-2013, ante el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, ha sido interpuesta contra la Asociación Nacional de Oficiales de la Policía del Perú (ANOPER) y la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, encontrándose actualmente los autos en despacho para que se fijen los puntos controvertidos correspondientes”;*

Que, el área solicitada en arrendamiento es de propiedad del Estado y se encuentra inscrita en la Partida N.º 46501845 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N.º IX- Sede Lima y anotada con CUS N.º 57165, no obstante a ello, mediante el Memorando de Brigada N.º 01528-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de julio de 2017 (folio 320), se solicitó el saneamiento de la citada área por las siguientes razones:

- Realizada la inspección en campo del área peticionada en arrendamiento, se advirtió que las dimensiones físicas del área de 647,12 m² discrepa con los linderos y el área registrada en el SINABIP, asimismo, del levantamiento topográfico se ha obtenido como área 771,59 m², la cual no coincide con el área inscrita en la Partida N.º 46501845 del Registro de Predios, conforme se visualiza en la Ficha Técnica N.º 0520-2016/SBN-DGPE-SDAPE.
- El área de Catastro de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, mediante el Informe Técnico N.º 022548-2016-SUNARP-Z.R. N.º IX/OC, señaló, entre otros, que el área 771,59 m² recae parcialmente en las Partidas Nros. 12196582, 40498524 y 46501845 del Registro de Predios, asimismo, indicó que no se ha logrado descartar implicancias gráficas con los ámbitos colindantes inscritos en el Tomo 1023, Fojas 469 que continúa en la Partida N.º 07047405 y el Tomo 264, Fojas 103 que continúa en la Partida N.º 07024164 por no contener elementos técnicos (planos) adecuados en sus respectivos títulos archivados.
- Es necesario precisar, que respecto al título archivado N.º 444 de fecha 10 de enero de 1968, que dio mérito a la inscripción del área de 647,12 m², el área de Catastro de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, en el referido Informe Técnico, consignó que no cuenta con elementos técnicos (planos) que permitan verificar las concordancias gráficas, por lo que, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó a la Oficina Registral Lima el citado título, observando que no existen documentos técnicos que permitan georeferenciar el área submatéria;

Que, la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Directiva N.º 005-2016/SBN denominada “Procedimientos para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N.º 068-2016/SBN, establece que *“Los contratos de arrendamiento otorgados antes de la vigencia de la presente Directiva, así como los procedimientos que se encuentren en trámite se regirán por la presente Directiva a partir de la etapa en que se encuentren”;*

Que, lo regulado en la Directiva N.º 005-2016/SBN es aplicable al presente caso, en ese sentido, el numeral 5.1. de la citada Directiva norma que el arrendamiento se efectúa sobre predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado y el cuarto párrafo del numeral 6.2.4 de la acotada Directiva señala que *“(…) si se advierte que el predio es de propiedad privada, dominio público, no es de libre disponibilidad o presenta cualquier restricción o situación incompatible con el arrendamiento solicitado se*



RESOLUCIÓN N° 0621-2017/SBN-DGPE-SDAPE

da por concluido el trámite, notificando dicha situación al administrado" (el subrayado es nuestro);

Que, es necesario tener presente que Anibal Torres Vásquez, en su libro Comentario del Código Civil, séptima edición, junio 2011, página 899 – 900, señala que *"la reivindicación es la acción real por excelencia que protege sólo la propiedad. Es la facultad específica por la cual el propietario no poseedor requiere al poseedor no propietario la entrega de un bien de su propiedad (...). Corresponde al demandante en reivindicación la prueba de su propiedad. Si falta esta prueba, sucumbe, aunque el demandado no demuestre su propiedad en apoyo de su posesión"*;

Que, el proceso de reivindicación es un mecanismo de tutela del derecho de propiedad por medio del cual su titular exige la entrega de un bien, de aquella persona que ilegítimamente lo viene poseyendo, en ese sentido, esta Superintendencia inició el proceso judicial de reivindicación contra la Asociación Nacional de Oficiales de la Policía del Perú (ANOPER) y la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, por lo que, al encontrarse discutiendo en sede judicial la ilegitimidad no sólo de ANOPER sino también de la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, corresponde que primero se dilucide en la vía judicial dicha situación, teniendo en cuenta que la causal invocada por la citada Asociación es de la posesión consolidada sobre el área de 647,12 m²;

Que, en el anexo 2: Glosario de términos de la Directiva N.º 005-2016/SBN se define que el predio es de libre disponibilidad para un acto de administración cuando no tiene impedimento legal o judicial para la constitución de acto de gestión sobre el predio que no implique el desplazamiento de dominio; situación que en el caso submateria no se advierte al haberse demandado en sede judicial, entre otros, a la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda la reivindicación del predio de 647,12 m², ubicada en el Jr. Cuzco N.º 661, distrito, provincia y departamento de Lima;

Que, conforme a lo expresado en los considerandos precedentes, teniendo en cuenta que un requisito indispensable para otorgar el arrendamiento es ostentar la calidad indiscutible de propietario y al existir un proceso judicial de reivindicación en donde la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda es parte codemandada, no resulta procedente atender la solicitud de arrendamiento directo solicitado por la citada Asociación respecto del área de 647,12 m², ubicada en el Jirón Cuzco N.º 661, distrito, provincia y departamento de Lima; asimismo, el área solicitada en arrendamiento se encuentra en saneamiento conforme lo expresado en los considerandos precedentes;

Que, de conformidad al literal p) del artículo 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, se faculta a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal emitir resoluciones en materias de su competencia;

Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.º 005-2016/SBN, la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1272, el



Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS y el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, y;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N.º 0985-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de setiembre 2017 (folios 373 al 376);

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de arrendamiento directo presentada por la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, respecto del área de 647,12 m², ubicada en el Jirón Cuzco N.º 661, distrito, provincia y departamento de Lima, conforme a las razones expuestas en la presente Resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-



Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES