

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0379-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 03 de mayo de 2023

VISTO:

El Expediente N° 1482-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **ENTEL PERÚ S.A.**, representada por su apoderada Jeanette Hidalgo Melendez, mediante la cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del área de 111,73 m², ubicada en el Cerro La Milla, a 200 m del Asentamiento Humano Altos del Nuevo Amanecer, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito presentado el 14 de diciembre de 2022 (S.I. N° 33643-2022) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la empresa **ENTEL PERÚ S.A.** (en adelante “la administrada”), representada por su apoderada Jeanette Hidalgo Melendez, solicitó el arrendamiento directo por la causal prevista en el literal b) del artículo 176° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el

Reglamento”), por el plazo de dos (2) años, respecto a un área de 111,73 m², ubicada en el Cerro La Milla, a 200 m del Asentamiento Humano Altos del Nuevo Amanecer, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 11412588 del Registro de Predios de Lima, con la finalidad de que mantenga instalada una infraestructura de telecomunicaciones de propiedad de Entel Perú S.A. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** certificado de vigencia de poder (Código de Verificación N° 79240083) del 29 de noviembre de 2022, expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **ii)** copia informativa de la partida N° 11412588 del Registro de Predios de Lima; **iii)** memoria descriptiva de diciembre de 2022; **iv)** plano perimétrico y ubicación de diciembre de 2022; **v)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2022-4163120) del 12 de agosto de 2022, expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, respecto a un área de 111,73 m², en la que se señala, entre otros, que: *“se informa que la poligonal en consulta se ubica parcialmente en ámbito mayor inscrito en la Partida 11412588, correspondiente al área remanente Ref. TA: 2582084 del 21.09.2021”*; **vi)** panel fotográfico; y, **vii)** copia simple de la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado;

4. Que, se colige que “la administrada” solicita el arrendamiento directo por causal de posesión mayor a dos años de “el predio”, para destinarlo a fines de vivienda, por lo que, corresponde precisar que el procedimiento administrativo de **arrendamiento** se encuentra regulado en el Subcapítulo V del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 173.2 del artículo 173° de “el Reglamento” que el arrendamiento se otorga sobre predios de dominio privado, siendo que en forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”. Asimismo, en el numeral 173.1 del artículo 173° del citado marco legal se ha dispuesto que el arrendamiento puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo que de acuerdo al artículo 176° el arrendamiento directo puede efectuarse por las siguientes causales: **a)** a favor de una entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales; **b)** para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales; **c)** cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años;

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el arrendamiento directo se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 177° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-00004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales” aprobada con Resolución N° 0004-2022/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el

Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la **libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 03517-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2022, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área graficada, según la documentación técnica presentada por “la administrada”; **ii)** “el predio” se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado - SBN en la partida N° 11412588 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N° 37277. En el SINABIP el predio anotado con CUS N° 37277 es denominado “Reservorio de agua - estación de telecomunicaciones – predio afectado a la Municipalidad de San Martín de Porres”, el cual fue incorporado al dominio del Estado mediante la Resolución N° 121-2002/SBN-GO-JAR del 31 de junio de 2002 con un área inicial de 154 196,11 m². Después se independizó un área de 600,75 m² en mérito de la Resolución 0244-2020/SBN-DGPE-SDDI, quedando reducida el área a 153 595,36 m² (asiento B00002); posteriormente, se independizó un área de 400,21 m² a favor de SEDAPAL, siendo que el área remanente quedó reducida a un área de 153 195,15 m² (asiento B00003). Por otro lado, se advierten actos administrativos inscritos sobre la partida N° 11412588, sin embargo, estos no se superponen con “el predio”; **iii)** según el visor SUNARP “el predio” recaería además sobre los siguientes predios de mayor extensión: **a)** sobre el predio inscrito en la partida N° 07041736 (Tomo 897 - Fs 267 - Asiento 1) de propiedad de terceros, partida cerrada por haberse trasladado para su acumulación a la partida N° 07041737 (Tomo 1184 - Fs 402), conformada por la habilitación de la Asociación de Propietarios del Proyecto Desdoblamiento Familiar Urbanización El Rosario, y **b)** sobre el predio inscrito en la partida N° 07013176 (no se encuentra anotado en el registro SINABIP) de propiedad del Concejo Distrital de San Martín de Porres, el cual le fue adjudicado por el Estado a título gratuito mediante Ley N° 16584 de fecha 05 de junio de 1967, conformado por el Fundo Conde Villa Señor y Valdivieso o Alcocer; **iv)** “el predio” recae sobre zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; **v)** consultada la imagen Google Earth vigente al 29 de junio de 2022 se puede apreciar que la poligonal de “el predio” se encuentra en la cima del cerro La Milla, se encuentra totalmente ocupado por edificaciones que se trataría de infraestructura de comunicaciones;

9. Que, de lo advertido en el Informe Preliminar N° 03517-2022/SBN-DGPE-SDAPE tenemos que “el predio” (área materia de solicitud) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11412588 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 37277), en mérito a la Resolución N° 121-2002/SBN-GO-JAR del 31 de julio de 2022, con la que esta Superintendencia dispuso la primera inscripción de dominio (**título archivado N° 2002-00149211 del 12 de agosto de 2002**). Por otro lado, también se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre las partidas N°s 07013176 y 07041736, inscritas a favor del Concejo Distrital de San Martín de Porres y de la Asociación de Propietarios del Proyecto de Desdoblamiento Familiar Urbanización El Rosario, respectivamente; siendo que la partida N° 07013176 es antecedente registral de la partida N° 07041736 (**título archivado N° 2139 del 13 de abril de 1956**);

10. Que, cabe traer a colación que en una consulta realizada como parte de otro procedimiento (Expediente N° 197-2021/SBNSDAPE: procedimiento de usufructo directo), mediante el Oficio N° 564-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 18 de octubre de 2021 (S.I. N° 27524-2021), la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP remitió el Informe Técnico N° 021027-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 12 de Octubre de 2021, en el que se concluyó lo siguiente:

*“Los polígonos se ubican en el ámbito de la **Partida N° 07041736 verificable con el título 2139 del 13.04.1956**; asimismo los polígonos se ubican en el ámbito remanente de la **Partida 11412588 verificable con el título 2845229 del 27.04.2019**. (...)”¹;*

11. Que, considerando lo antes indicado, y ante la discrepancia advertida entre en el Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2022-4163120) del 12 de agosto de 2022 y en el Informe Preliminar N° 03517-2022/SBN-DGPE-SDAPE, esta Subdirección solicitó información a la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° XI – Sede Lima a través del Oficio N° 02001-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de marzo de 2023. En atención a dicho pedido, mediante el Oficio N° 00024-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N° 09963-2023) presentado 24 de abril de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, el Coordinador de la Subunidad de Base Gráfica Registral de la Zona Registral N° IX SUNARP remitió el Informe Técnico N° 009020-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, en el que se concluyó que “el predio” se encuentra en el ámbito de las partidas N°s 11412588 y 07041736;

12. Que, en relación a la duplicidad registral advertida con el predio estatal, corresponde tener presente el numeral 95.3 del artículo 95° de “el Reglamento”, el cual dispone lo siguiente:

“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”;

13. Que, de acuerdo a una interpretación a contrario sensu de lo que establece el numeral 95.3 del artículo 95° de “el Reglamento”, los casos de duplicidad registral en los cuales la partida del Estado tiene menos antigüedad, limitan la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal;

14. Que, asimismo, el numeral 137.6 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”;*

15. Que, ahora bien, conforme a lo señalado en el noveno considerando de la presente resolución, en el presente caso estamos frente a una duplicada registral, en la que **la partida N° 11412588 del Registro de Predios de Lima (título archivado N° 2002-00149211 del 12 de agosto de 2002) de propiedad del Estado tiene menos antigüedad que la partida N° 07041736 del Registro de Predios de Lima (título archivado N° 2139 del 13 de abril de 1956) de propiedad de terceros**, situación que restringe el otorgamiento del acto solicitado;

16. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de arrendamiento directo;

17. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0429-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de mayo de 2023;

¹ Resaltado es nuestro.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **ENTEL PERÚ S.A.**, representada por su apoderada Jeanette Hidalgo Melendez, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS ALFONSO CARGÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales