



## **RESOLUCIÓN N°0289-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 06 de marzo de 2020

### **VISTO:**

El Expediente n.° 1250-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **CLUB DE MADRES UNIÓN CAMPO VERDE**, representado por su presidente Ludith Flores Paredes, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** del predio de 984,80 m<sup>2</sup>, ubicado en Lote 1, Manzana 3 del Centro Poblado Campo Verde, distrito Campo Verde, provincia Coronel Portillo y departamento Ucayali, inscrita en la Partida Registral n.° P19006422 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° VI - Sede Pucallpa y anotado con CUS n.° 110161 (en adelante "el predio"); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento").

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (en adelante "ROF de la SBN", la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escritos presentados el 07 de octubre de 2019 (S.I. n.° 32999-2019) y el 03 de diciembre de 2019 (S.I. n.° 38706-2019), el **CLUB DE MADRES UNIÓN CAMPO VERDE** (en adelante "el administrado"), representado por su presidente Ludith Flores Paredes, señaló que sobre "el predio" existe una construcción de material semi noble donde fue edificado el comedor y local del Club de Madres con préstamos del Banco de Materiales, aportes de los pobladores del distrito de Campo Verde y convenios con la Municipalidad Distrital de Campo Verde, por lo cual solicitó la donación y/o afectación en uso de "el predio", asimismo, indicó que en la Resolución n.° 0776-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2018 se hace mención a que "el predio" se encuentra ocupado por Roger Pérez La Torre, contra quien a la fecha

<sup>1</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



mantienen un proceso judicial de desalojo por ocupante precario (expediente n.º 00009-2019-0-2406-JP-CI-01) ante el Juzgado de Paz Letrado – Sede Módulo Básico de Justicia de Campo Verde, toda vez que él los indujo a error para que le alquilen “el predio” y se quedó ocupando de mala fe el mismo (folios 1 al 4 y 71 al 72). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia del Certificado de Vigencia de Poder de “el administrado” del 12 de setiembre de 2019 (Publicidad n.º 2019-06564452) expedido por la Oficina Registral de Pucallpa de la Zona Registral n.º VI – Sede Pucallpa (folio 5); **ii)** copia del certificado literal de la partida registral de “el predio” (folios 8 al 11); **iii)** copia de la Resolución de Alcaldía n.º 149-2019-MDCV/ALC del 11 de febrero de 2019 (folios 12 y 13); **iv)** copia de la Carta n.º 112-01-PL del 18 de setiembre de 2001 (folio 17); **v)** copia del Informe n.º 025-01-JO-PL del 12 de setiembre de 2001 (folio 18); **vi)** copia de la Carta n.º 029-00-UOPL-BM del 06 de marzo de 2000 (folio 23); **vii)** copia de la Constancia de Posesión n.º 223-2009-MDCV-ALC del 21 de setiembre de 2009 (folio 25); **viii)** copia de la Constancia de Posesión n.º 030-2019-MDCV-GDU del 11 de febrero de 2019 (folio 26); **ix)** copia del Empadronamiento de Lote de Terreno n.º 003-2019 del 21 de enero de 2019 (folio 27); **x)** copia del Acta de Donación de Terreno del 23 de abril de 1990 (folio 36); **xi)** copia de la Resolución de Alcaldía n.º 149-2019-MDCV/ALC del 11 de febrero de 2019 (folios 38 y 39); **xii)** copia del Cargo de Ingreso de Expediente recepcionado por el Módulo Básico de Justicia de Campo Verde el 05 de marzo de 2019 (folio 46); **xiii)** copia del escrito de demanda de desalojo por ocupante precario ante el Juzgado de Paz Letrado – Sede Módulo Básico de Justicia de Campo Verde del 05 de marzo de 2019 (folios 47 al 56); **xiv)** fotografías (folios 74 y 75); y, **xv)** memoriales respaldando el pedido de “el administrado” del 31 de octubre de 2019 (folios 76 al 94).



4. Que, considerando que “el administrado” solicita la donación y/o afectación en uso de “el predio”, es necesario tener presente que de acuerdo a las normas que regulan el Sistema Nacional de Bienes Estatales se aceptan donaciones a favor del Estado más no se hacen donaciones a favor de particulares, asimismo, únicamente las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar la afectación en uso respecto a los predios de dominio privado del Estado; o, la asignación o reasignación de la administración respecto a los predios de dominio público, por otro lado, tenemos que de manera excepcional se otorgan derechos a título gratuito a favor de particulares sobre predios de dominio privado estatal (artículo 107º de “el Reglamento”), siendo que cuando se trata de predios de dominio público además se tiene que cumplir con lo dispuesto en el artículo 29º del “TUO de la Ley”, por lo cual, corresponde tramitar el presente pedido como uno de cesión en uso de conformidad al numeral 3 del artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.º 27444”)<sup>4</sup>.



5. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107º que “por la cesión en uso sólo se otorga el derecho **excepcional** de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo **social, cultural y/o deportivo**, sin fines de lucro”. Es conveniente precisar que, según el artículo 110º del citado Reglamento, lo no previsto en el referido Subcapítulo, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.



6. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN<sup>5</sup>, denominada “Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de

<sup>4</sup> TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.º 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N.º 004-2019-JUS

“Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.

5 Aprobado por Resolución N.º 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N.º 047-2016/SBN.



## RESOLUCIÓN N°0289-2020/SBN-DGPE-SDAPE

predios de dominio público”, de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

7. Que, el numeral 3.4 de “la Directiva” establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

8. Que, los numerales 2.4, 2.5 y 3.5 de “la Directiva”, disponen que la cesión en uso se constituye sobre bienes de dominio privado del Estado de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

### **Respecto de la calificación de forma de la solicitud**

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden, la titularidad del predio**, que sea propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y **en tercer orden**, la determinación del **cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, 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.° 01245-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2019 (folios 66 al 68), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el administrado” no presentó plano perimétrico – ubicación, memoria descriptiva, expediente del proyecto ni certificado de zonificación y vía o certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, conforme lo señalan los literales d), f), g) y h) del numeral 3.1 de “la Directiva”, sólo indicó que el predio materia de solicitud es el inscrito en la Partida Registral n.° P19006422; **ii)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano (uso “servicio comunal”), el cual de acuerdo al aplicativo SINABIP se encuentra con la condición de vigente, con la subcondición de óptimo y con la calificación de indebidamente ocupado por terceros; **iii)** de la revisión del aplicativo JMAP y la base gráfica de solicitudes de ingreso a la que manera de consulta accede esta Subdirección tenemos que sobre “el predio” recae la Solicitud de Ingreso n.° 46374-2018 (expediente n.° 017-2019/SBNSDAPE) respecto al pedido de usufructo realizado por Roger Pérez La Torre; **iv)** se insertó el polígono de “el predio” en el aplicativo Google Earth, con imagen satelital de fecha 07 de agosto de 2019, aplicativo que es utilizado a manera de consulta y de forma referencial a efectos de determinar la situación física de “el predio”, se puede



visualizar que éste se encuentra ubicado en área urbana y se encontraría parcialmente ocupado.

11. Que, tomando como base lo indicado en el Informe Preliminar n.º 01245-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la documentación presentada por "el administrado", tenemos que:

- 11.1. Revisada la Partida Registral n.º P19006422 se advierte que "el predio" es un lote de equipamiento urbano destinado a "otros usos", el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202, el cual expresamente señala que: "Constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público".
- 11.2. El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI afectó en uso "el predio" a favor del Club de Madres Unión Campo Verde ("el administrado"), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: servicios comunales, conforme consta en el Asiento 00010 de la partida registral del "predio"; no obstante ello, mediante Resolución n.º 0776-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2018 esta Subdirección dispuso la extinción de la citada afectación por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, toda vez que "el predio" en su totalidad no estaba siendo destinado al uso establecido en la partida registral, sino que un tercero (Roger Pérez La Torre) se encontraba sacando provecho del mismo a través de una panadería, situación que generó el mismo "el administrado" al haber suscrito contratos de arrendamiento con Roger Pérez La Torre conforme se advierte del escrito de demanda de desalojo.
- 11.3. El proceso judicial de desalojo iniciado por "el administrado" contra Roger Pérez La Torre fue iniciado el 05 de marzo de 2019 (folio 47), el mismo que es posterior a la Resolución n.º 0776-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2018 con la cual se extinguió la afectación en uso que ostentaba "el administrado".
- 11.4. Con Memorando Brigada n.º 00205-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2020 (folio 97), el Equipo de Actos de Administración Onerosos de esta Subdirección señaló que mediante escrito presentado el 28 de diciembre de 2018 (S.I. n.º 46374-2018), Roger Pérez La Torre solicitó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión mayor a dos años respecto de "el predio", a fin de que continúe destinándolo a la realización de actividades comerciales (panadería), asimismo, como parte del procedimiento de usufructo profesionales de esta Superintendencia realizaron una inspección técnica de "el predio" con fecha 23 de julio de 2019, advirtiendo que Roger Pérez La Torre se encuentra en posesión del mismo, siendo que el citado procedimiento de usufructo se encuentra en trámite en el Expediente n.º 017-2019/SBNSDAPE.



### **Respecto de la calificación de fondo**

12. Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos precedentes, es conveniente precisar que los bienes de dominio público por la importancia que tienen en el desarrollo de la sociedad y por tanto de la persona humana, tiene una protección constitucional (artículo 73º de la Carta Fundamental), según la cual, los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

13. Que, el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 de "el Reglamento", define a los bienes de dominio público como, aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que



## RESOLUCIÓN N° 0289-2020/SBN-DGPE-SDAPE

sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

14. Que, de las normas antes glosadas, está meridianamente claro que los bienes de dominio públicos están destinados a satisfacer las necesidades de la sociedad a través de una óptima prestación de servicios públicos o usos públicos. En ese sentido, **su titularidad o administración para su gestión debe recaer en favor de las entidades públicas** encargadas de brindar tales servicios o usos públicos (de manera directa o a través de encargados, debido a que dichos bienes por su naturaleza jurídica deben ser destinados a un **uso público**, es decir, al uso general por parte de la sociedad (plazas, parques entre otros) o para un **servicio público**, en tanto, deben servir para realizar fines públicos que requiere la comunidad (escuelas, hospitales, sedes gubernativas o institucionales, etc.); situación a la que no puede ser indiferente esta Subdirección a través de los procedimientos administrativos propios para los bienes de dominio público, tales como: asignación, reasignación, uso, concesión, entre otros, que permitan el acceso a tales predios.

15. Que, es conveniente precisar que, el numeral 29.1 del artículo 29° del "TUO de la Ley", que recoge a su vez el artículo 18-A de la Ley n.° 29151 que fue incorporado por el Decreto Legislativo n.° 1358<sup>6</sup>, ha previsto la *facultad* de la SBN a través de esta Subdirección para el otorgamiento de actos de administración propios de los bienes de dominio privados del Estado, ahora también para los bienes de dominio público, en los términos siguientes: "En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades **pueden** constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra **bajo su titularidad o administración**, siempre que **no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento** del uso público del bien o la **prestación del servicio público**" (el resaltado es nuestro).

16. Que, en ese sentido, y en tanto no se apruebe la modificación de "el Reglamento" que regule o establezca las reglas del procedimiento administrativo para el otorgamiento de actos de administración respecto de bienes de dominio público, para esta Subdirección, tales presupuestos se deben desprender del citado numeral 29.1 del artículo 29° del "TUO de la Ley" y **deben concurrir de manera conjunta**; conforme se detalla a continuación: **a)** la solicitud debe ser presentada ante el titular o administrador del predio; **b)** debe recaer sobre un predio de dominio público; y, **c)** la finalidad para la cual se solicita el predio no debe desnaturalizar u obstaculizar el servicio o uso público que se viene brindando.

<sup>6</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 21 de julio de 2018.



17. Que, adicionalmente a los presupuestos antes descritos, se debe tener en cuenta que se trata de una **disposición legal excepcional y facultativa** (acto graciable<sup>7</sup>), es decir, que el cumplimiento de los presupuestos no obliga al titular o administrador del predio a otorgar el derecho solicitado, en la medida que también debe evaluarse la **conveniencia o no del Estado**, en observancia de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 28° del "TUO de la Ley". Asimismo, únicamente procede respecto de predios en donde ya se viene brindando un servicio o uso público por parte del titular o administrador del predio, pues este se encuentra en mejor condición para evaluar el tercer presupuesto descrito en el considerando que antecede. En atención a los argumentos descritos, para esta Subdirección dicha disposición legal debe ser aplicada de manera restrictiva.

18. Que, corresponde a esta Subdirección determinar, si en el caso concreto, se cumple con los presupuestos y parámetros descritos en el décimo sexto y décimo séptimo considerandos antes descritos, conforme se detalla a continuación:

#### **Respecto del primer y segundo presupuesto**

19. Que, consta en autos que con las solicitudes de ingreso n.ºs 32999-2019 y 38706-2019, "el administrado" solicitó ante esta Superintendencia el otorgamiento de la cesión en uso de "el predio" en favor suyo, no habiendo precisado la finalidad a la que pretende destinar "el predio" ni habiendo presentado los requisitos que establece "la Directiva", sin embargo, se infiere que pretende destinarlo a comedor y local del Club de Madres.

20. Que, asimismo, está probado en autos que "el predio" es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida n.º P19006422 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º VI - Sede Pucallpa, el cual constituye un **bien de dominio público** (equipamiento urbano), el cual tiene como uso servicio comunal.

21. Que, en atención a lo expuesto, en el caso concreto se cumplen los dos primeros presupuestos descritos en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

#### **Respecto del tercer presupuesto**

22. Que, antes de verificar el tercer presupuesto se debe dejar en claro que, para esta Subdirección, este presupuesto procede únicamente respecto de predios en donde ya se viene brindando un servicio o uso público por parte del titular o administrador del predio, pues este se encuentra en mejor condición para evaluar si el otorgamiento del derecho solicitado desnaturaliza u obstaculiza el servicio o uso público que viene brindando "el predio".

23. Que, en ese sentido, de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio" y de lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se determinó, entre otros, lo siguiente:

23.1 COFOPRI afectó en uso "el predio" a favor de "el administrado", sin embargo, éste entregó "el predio" a Roger Pérez La Torre a través de un contrato de arrendamiento para que lo destine a panadería.

23.2 "El predio" se encuentra ocupado por Roger Pérez La Torre, quien viene tramitando ante esta Subdirección el procedimiento de usufructo respecto de "el predio".

<sup>7</sup> Decreto Supremo N° 004-2019-Jus, que Aprueba Texto Único Ordenado De La Ley Del Procedimiento Administrativo General Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia

123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular.





## RESOLUCIÓN N°0289-2020/SBN-DGPE-SDAPE

24. Que, de lo expuesto, se concluye que sobre "el predio" actualmente **no recae ningún acto de administración** emitido por esta Subdirección, de lo que se infiere que **esta Superintendencia cuenta con el dominio** de éste.

25. Que, en virtud de lo expuesto, está demostrado en autos que sobre "el predio" no se viene brindando ningún servicio o uso público; condición que debe acreditarse previamente a la evaluación sobre desnaturalización u obstaculización a cargo de la autoridad competente; a ello se debe agregar que "el predio" a la fecha está ocupado y está siendo destinado a una finalidad distinta a la asignada, por lo que no cumple con lo exigido por el tercer presupuesto descrito en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

26. Que, conforme se ha desarrollado en la presente resolución existe el incumplimiento del tercer presupuesto de procedencia del numeral 29.1 del artículo 29° del "TUO de la Ley"; **debiéndose por tanto declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado"** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

27. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN".

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "la Directiva", del "TUO de la Ley n.° 27444", Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0353-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 04 de marzo de 2020 (fojas 100 al 103).

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por el **CLUB DE MADRES UNIÓN CAMPO VERDE** representado por su presidente Ludith Flores Paredes, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

**Comuníquese y archívese.-**



**Abog. CARLOS REATEGUISÁNCHEZ**  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES