



RESOLUCIÓN N° 0456-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 825-2016/SBNSDAPE, sustentatorio de la Resolución n.° 0528-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2017; 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² 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 Estatales³ (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, el procedimiento administrativo de arrendamiento, se encuentra regulado en los artículos 92°, 94°, 95° y 96° de "el Reglamento", y se encuentra desarrollado por la Directiva n.° 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución n.° 068-2016/SBN publicada el 16 de setiembre de 2016 en el diario oficial "El Peruano" (en adelante "la Directiva n. 005-2016/SBN").

4. Que, en mérito de la Resolución n.° 0528-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de agosto de 2017 (folio del 185 al 188), el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales suscribió con la empresa Entel Perú S.A. (en adelante "la arrendataria") el Contrato de Arrendamiento n.° 39-2017/SBN-DGPE del 23 de noviembre de 2017 (en adelante "el contrato" (folios 238 al 241), por el plazo de un (01) año, computado desde el 23 de noviembre de 2017 hasta el 23

¹ Aprobado por Ley n.° 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

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

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



de noviembre 2018, con una renta mensual de S/. 1 871,48 (mil ochocientos setenta y uno con 48/100 soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que corresponden, ni los impuestos de Ley, respecto al área de 150,32 m², ubicada en la cima del cerro San Juan, a la altura del anexo Socsi, a la derecha de la carretera Cañete – Lunahuaná, distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.º 21103363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 41101, en adelante “el predio” (folio 238).

5. Que, en la cláusula sexta de “el contrato”, se estableció que al vencimiento del plazo de “el contrato” se debía proceder a la devolución de “el predio”, sin el mayor deterioro que su uso normal.

6. Que, asimismo, en el numeral 7.1 de la cláusula séptima de “el contrato” se consignó que “(...) *el presente contrato se podrá renovar como máximo hasta en dos (02) oportunidades, sin más requisito que la presentación de la solicitud con firma legalizada de LA ARRENDATARIA, solicitando dicha renovación con una anticipación de dos (2) meses antes del vencimiento del plazo de vigencia, y siempre que la arrendataria se encuentre al día en los pagos estipulados en el presente contrato*”. En el presente caso, “la arrendataria” no ha solicitado la renovación del referido “contrato”.

7. Que, en el numeral 7.2 de la cláusula séptima del “contrato” se señaló que “*si vencido el plazo del contrato, LA ARRENDATARIA permanece en el inmueble, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo las mismas estipulaciones, hasta que el ESTADO requiera la devolución de EL PREDIO, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1700º del Código Civil*”. Adicionalmente, el artículo 1704º del Código Civil indica que “*vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento*”.

8. Que, mediante el Memorando n.º 166-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de enero de 2019 (folio 290), esta Subdirección solicitó al Sistema Administrativo de Tesorería de esta Superintendencia que informe si “la administrada” mantiene pendiente la cancelación correspondiente a los meses de: saldo-octubre 2017, noviembre y diciembre 2018 (Factura F001-00198, F001-01305 y F001-01390), por concepto de arrendamiento, cobros que fueron requeridos con Oficio n.º 244-2018/SBN-OAF-SAT y Oficio n.º 0246-2018/SBN-OAF-SAT ambos de fecha 05 de diciembre de 2018; asimismo, mediante Memorando n.º 0084-2019/SBN-OAF-SAT de fecha 27 de febrero 2019 (folio 291) y Memorando n.º 0089-2019/SBN-OAF-SAT de fecha 01 de marzo de 2019 (folio 294) indicó que “la administrada” no ha cumplido con sus obligaciones contractuales según lo establecido en la cláusula décimo segunda literal “c” y cláusula décimo de su contrato, es decir, “la arrendataria” no cumplió con su obligación de “*pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del el predio, tales como agua y desagüe, energía eléctrica, y los tributos municipales que graven EL PREDIO (...)*”.

9. Que, habiendo vencido el plazo de vigencia de “el contrato” el 23 de noviembre de 2018, se remitió Carta Notarial n.º 240-19 (Oficio n.º 10-2019/SBN-DGPE de fecha 14 de enero de 2019) a “la arrendataria”, la misma que fue notificada el mismo día (folios 278 y 279), mediante la cual se solicitó la devolución de “el predio”

⁴ Artículo 1700.- Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento. (el subrayado es nuestro).





RESOLUCIÓN N° 0456-2019/SBN-DGPE-SDAPE

y el pago de la suma adeudada, monto que sería liquidado con los conceptos de renta, arbitrios y/o servicios, así como moras e intereses calculados hasta la fecha de pago por la Oficina de Tesorería, para lo cual se le otorgó un plazo máximo de 15 días calendarios, los cuales serían computados desde la fecha de notificación de la misma, indicándosele que en caso contrario, al día siguiente de cumplido el plazo otorgado, es decir, el día 29 de enero de 2019, profesionales de esta Subdirección se apersonarían a “el predio” a las 2:00 p.m. a fin de suscribir el acta de devolución. Adicionalmente, se precisó que la garantía otorgada por “la arrendataria” no se devolverá hasta que cumpla con efectuar el pago del monto total adeudado.

10. Que, con fecha 29 de enero de 2019, profesionales de esta Subdirección se apersonaron a “el predio”, donde observaron un cerco perimétrico de ladrillos con columnas de concreto (sobre el cerco perimétrico se ha colocado alambre de púas) y puerta de hierro, asimismo, al interior se observó una estructura metálica que soporta las antenas y postes de madera con cables que conducen electricidad que ingresan al interior de la estación telefónica (Ficha Técnica n.° 0095-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de febrero de 2019, folio 289), no habiéndose suscrito el acta de devolución, toda vez que los representantes de “la arrendataria” no se presentaron en el día y hora indicadas, por lo que un agente policial procedió a levantar la respectiva acta de constatación policial (folio 287 y 288).

11. Que, en los literales b) y c) del numeral 6.3.15 de “Directiva n.° 005-2016/SBN”, se establece como supuestos de extinción del arrendamiento el “incumplimiento de las disposiciones establecidas en el contrato, en esta Directiva, el Reglamento y el Derecho Común, en lo que fuera aplicable” y el “vencimiento del plazo contractual”; por tanto, de acuerdo a los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes y siendo que mediante la notificación de la Carta Notarial n.° 240-19 de fecha 14 de enero de 2019 se puso fin al vínculo contractual entre el Estado representado por esta Superintendencia y “la arrendataria” respecto a “el predio”, corresponde a esta Subdirección extinguir el arrendamiento directo aprobado mediante la Resolución N.° 0528-2017/SBN-DGPE-SDAPE.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.° 005-2016/SBN”, la Resolución N.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019, y estando a los fundamentos expuestos en el y el Informe Técnico Legal N.° 0967-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de junio de 2019 (folios 304 y 305).





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO** aprobado mediante la Resolución n.º 00528-2017/SBN-DGPE-SDAPE, conforme a las razones expuestas en la presente Resolución.



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

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

Comuníquese y archívese.-




Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES