



RESOLUCIÓN N° 0612-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 844-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACION EL SOL DE LA MOLINA** representado por su presidente Hans Golz Velásquez, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** de un área de 9 946,40 m². ubicado en el sub lote 3 de la manzana 3-H (calle Bahamas 255), urb. El Sol de la Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral n.° 49035969 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 27119 (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 Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "TUO de 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, mediante escrito presentado el 19 de junio de 2019 (fojas 1), la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACION EL SOL DE LA MOLINA** representado por su presidente, Hans Golz Velásquez (en adelante "la administrada"), peticionó la cesión en uso de "el predio" para ser destinado, según dice, local comunal; sin embargo, no presentó documentación que sustente su pedido.

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

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.

4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107° 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 110° 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.

5. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 005-2011/SBN⁴, 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 predios de dominio público”, aprobada mediante Resolución n.° 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución n.° 047-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 005-2011/SBN”), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

6. Que, el numeral 3.4) de la “Directiva n.° 005-2011/SBN” 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.

7. Que, los numerales 2.4) y 2.5) de la “Directiva n.° 005-2011/SBN”, 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

8. 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 representado por esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y **en tercer orden, los requisitos formales** que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva n.° 005-2011/SBN” y demás normas conexas.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la solicitud presentada y los antecedentes de “el predio”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 0742-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2019 (fojas 25 y 26), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** es un aporte reglamentario inscrito a favor del Estado, en la partida n.° 49035969 del Registro de Predios de Lima; y, **ii)** revisadas las imágenes satelitales Google Earth de diciembre de 2018, al que a modo de consulta accede esta Subdirección, se advierte que “el predio” se encontraría cercado y colindante con predios de terceros, observándose en su interior canchas deportivas, una losa de concreto, algunas construcciones de menor dimensión y áreas libres sin construcciones.

10. Que, es conveniente precisar que de la sola lectura de la partida n.° 01751808 del Registro de Predios de Personas Jurídicas del Lima, Zona Registral

⁴ Aprobado por Resolución N.° 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N.° 047-2016/SBN.



RESOLUCIÓN N° 0612-2019/SBN-DGPE-SDAPE

n. ° IX, Sede Lima, se advierte que Hans Golz Velásquez, no es Presidente ni representa a "la Asociación" y siendo que, de conformidad con lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

11. Que, en atención a lo expuesto en el párrafo precedente, está demostrado en autos que Hans Golz Velásquez no tiene legitimidad para intervenir en el presente procedimiento administrativo; no obstante ello, esta Subdirección emitirá pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión relacionado con los actos de administración sobre predios de dominio público del Estado, a efectos de generar predictibilidad en pedidos similares.

Respecto de la calificación de fondo

12. Que, 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 73° 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 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 terceros), 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 del Decreto Legislativo n.° 1358⁵, 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 lo cual se solicita el predio no debe desnaturalizar u obstaculizar el servicio o uso público que se viene brindando.

17. Que, adicionalmente a los presupuestos antes descritos, se debe tener en cuenta que se trata de una **disposición legal excepcional y facultativa** (acto graciable⁶), 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, sin perjuicio de lo expuesto en el décimo primer considerando de la presente resolución, 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 "la administrada" mediante escrito presentado el 19 de junio de 2019, solicitó ante esta Subdirección (propietaria de "el predio"), el otorgamiento de cesión en uso de "el predio" en favor suyo, para ser destinarlo, según dice, a local comunal (fojas 1).

⁵ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 21 de julio de 2018

⁶ 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° 0612-2019/SBN-DGPE-SDAPE

20. Que, asimismo, está probado en autos que “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida n.° 49035969 del Registro de Predios de Lima, el cual constituye un **bien de dominio público** (aporte reglamentario), derivado de un proceso de habilitación urbana denominada “El Sol de La Molina” para ser destinado a la construcción de un centro comunal, sobre el cual corresponde brindar un uso o servicio público.

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”, se determinó, entre otros, lo siguiente:

23.1. En el asiento 2C de la ficha n.° 1721147, que continua en la partida n.° 49035969, obra inscrita la Resolución Suprema n.° 104-94-PRES del 10 de octubre de 1994, mediante la cual se afectó en uso “el predio” en favor de “la administrada”, con la finalidad que sea destinado a la construcción de un centro comunal; sin embargo, mediante Resolución n.° 008-2001/SBN-GP-JAR del 28 de diciembre de 2001, se extinguió la referida afectación, conforme consta inscrito en el asiento E0001 de la referida partida. Cabe indicar que, esta última resolución fue reconsiderada⁷ y apelada⁸ por “la administrada”, quien en el 2002 interpuso acción de amparo contra lo resuelto por esta SBN, con la finalidad de que se declare inaplicable y sin efecto legal la Resolución n.° 008-2001/SBN-GP-JAR;

23.2. Mediante Sentencia del 26 de enero de 2005, emitida por el Tribunal Constitucional, se declaró fundada la demanda interpuesta por “la administrada”, y en consecuencia declarar nula la Resolución n.° 008-2001/SBN-GP y todos los actos y resoluciones derivadas de esta; por lo que en mérito de ello, la Dirección de Administración del Patrimonio

7 Resolución n.° 042-2002/SBN-GO-JAR del 01 de marzo de 2002.

8 Resolución n.° 011-2022/SBN-GO del 10 de mayo de 2002.

Estatad emiti6 la Resoluci6n n.º 0151-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2018, a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por dicho Tribunal;

23.3. A trav6s de la Resoluci6n n.º 0842-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2019 esta Superintendencia resolvi6: **i)** declarar la extinci6n de la afectaci6n en uso otorgada a favor de "la administrada" por causal de renuncia; y **ii)** aprobar el otorgamiento de cesi6n en uso de "el predio" a favor de la Parroquia Divino Niño, por el plazo de 5 ańos, con la finalidad de destinarlo a actividades sociales en beneficio de la poblaci6n, actos que se encuentran inscrito D0001, E0002 y D0002 de la Partida Registral n.º 49035969 del Registro de Predios de Lima;

23.4. Mediante Resoluci6n n.º 0248-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2019 esta Superintendencia resolvi6 declarar la extinci6n de la cesi6n en uso otorgada a la Parroquia Divino Niño, por causal de renuncia, la misma que fue inscrita en el asiento E00003 de la precitada partida registral;

24. Que, de lo expuesto, se concluye que sobre "el predio" actualmente **no recae ning6n acto de administraci6n** emitido por esta Subdirecci6n, de lo que se infiere que **esta Superintendencia cuenta con el dominio pleno** de 6ste y por tanto apto para ser entregado al servicio o uso p6blico.

25. Que, por otro lado, de la Ficha T6cnica n.º 154-2019/SBN-DGPE-SDS, producto de la inspecci6n realizada por profesionales de la Subdirecci6n de Supervisi6n de esta Superintendencia el 18 de febrero de 2019, se determin6 que "el predio" se encuentra cercado, existen edificaciones de material noble sin uso y una edificación de madera destinada al uso de vivienda del guardi6n. Asimismo, se recibió la declaraci6n de Elizabeth Barboza Montiveros, quien manifest6 ser vicepresidenta de "la administrada" y permiti6 el ingreso al predio; manifestando adem6s que el citado predio se encuentra clausurado aproximadamente un ańo por parte de la Municipalidad Distrital de La Molina (sic). En ese sentido, se concluye que en la actualidad no se viene brindando sobre el referido predio ning6n servicio o uso p6blico a cargo de la autoridad competente.

26. Que, en virtud de lo expuesto, est6 demostrado en autos que sobre "el predio" no se viene brindando ning6n servicio o uso p6blico; condici6n que debe acreditarse previamente a la evaluaci6n sobre desnaturalizaci6n u obstaculizaci6n a cargo de la autoridad competente; a ello se debe agregar que a la fecha tampoco cuenta con un administrador encargado del servicio o uso p6blico; por lo que no cumple con lo exigido por el tercer presupuesto descrito en el d6cimo sexto considerando de la presente resoluci6n.

27. Que, conforme se ha desarrollado en la presente resoluci6n existen dos razones para declarar la improcedente la solicitud de "la administrada", la falta de legitimidad (d6cimo primer considerando), la cual es raz6n suficiente, y el incumplimiento del tercer presupuesto de procedencia del numeral 29.1) del art6culo 29 del "TUO de la Ley" (vig6simo sexto considerando); debi6ndose por tanto declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resoluci6n.

28. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirecci6n poner en conocimiento de la Subdirecci6n de Supervisi6n y de la Procuradur6a P6blica de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN".



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0612-2019/SBN-DGPE-SDAPE

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", la "Directiva n.° 005-2011/SBN", del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 1327-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de julio de 2019 (folios 52 al 54).



SE RESUELVE:

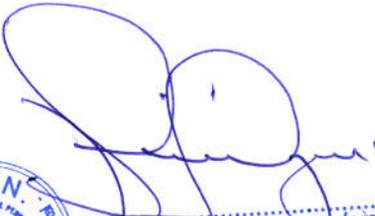
PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACION EL SOL DE LA MOLINA** representado por su presidente Hans Golz Velásquez, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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 procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-





Abog. CARLOS REATEQUI SANCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES