



RESOLUCIÓN N° 0621-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 606-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS CATÓLICAS DE LA DIÓCESIS DEL CALLAO**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 441,93 m² ubicado en Calle José Gálvez, Lote n.° 5, Mz. G, Urb. La Arboleda de Maranga, en el distrito de La Perla, provincia constitucional del Callao, inscrita en la Partida Registral n.° 70258750 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral n.° IX – Sede Lima, con CUS n.° 89842 (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 16 de abril de 2019 (S.I. n.° 12748-2019), la **ASOCIACIÓN DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS CATÓLICAS DE LA DIÓCESIS DEL CALLAO**, representado por su Director General Miguel Martínez La Rosa (en adelante “la administrada”), peticionó la cesión en uso de “el predio”, para ejecutar el proyecto denominado “Construcción de la Institución Educativa Parroquial Virgen de La Esperanza” – Nivel Inicial” (folios 01 y 02). Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **i)** idea de proyecto de la construcción de la institución educativa parroquial Virgen de la Esperanza – Nivel Inicial (folios 09 al 20); y, **ii)** plano de localización y ubicación (folios 21 y 22).

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 en gabinete la documentación remitida por "la administrada", resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 0457-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de mayo de 2019 (folios 40 y 41), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** es un aporte reglamentario inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral n.° 70258750 del Registro de Predios de Lima; **ii)** revisada la base gráfica referencial de Sunarp⁵ con la que cuenta esta Superintendencia se advierte que el área graficada (516,61 m²) discrepa del área inscrita (441,93 m²); **iii)** revisado el plano de localización presentado, se advierte que "el predio" cuenta con un área de 552,03 m², discrepando con el área inscrita; y, **iv)** revisadas las imágenes satelitales Google Earth de febrero de 2019, al que a modo de consulta accede esta Subdirección, se advierte que "el predio" se encontraría cercado, observándose en su interior algunas construcciones.

Respecto de la calificación de fondo

4 Aprobado por Resolución N° 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N° 047-2016/SBN.
5 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos



RESOLUCIÓN N° 0621-2019/SBN-DGPE-SDAPE

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.° 1358⁶, 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).

⁶ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21 de julio de 2018.

14. 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.

15. Que, adicionalmente a los presupuestos antes descritos, se debe tener en cuenta que se trata de una **disposición legal excepcional y facultativa** (acto graciable⁷), 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.

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

Respecto del primer y segundo presupuesto

17. Que, consta en autos que “la administrada” mediante escrito presentado el 16 de abril de 2019, solicitó ante esta Superintendencia (titular de “el predio”), el otorgamiento de cesión en uso de “el predio” en favor suyo, para destinarlo, según dice, a la construcción de la Institución Educativa Parroquial Virgen de la Esperanza – nivel inicial (fojas 01).

18. Que, asimismo, está probado en autos que “el predio” es de titularidad del Estado, inscrito en la Partida Registral n.º 70258750 del Registro de Predios del Callao, el cual constituye un **bien de dominio público** (aporte reglamentario), otorgado por la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de Phillips Peruana S.A. mediante Resolución de Alcaldía n.º 337-86-ALC.CPC del 28 de febrero de 1986, según se indica en la referida partida, sobre el cual corresponde brindar un uso o servicio público.

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

Respecto del tercer presupuesto

20. 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”.

21. Que, en ese sentido, tal como se ha señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución, “el predio” se encuentra inscrito a favor del

⁷ 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° 0621-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Estado, en mérito al aporte reglamentario efectuado por la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de Phillips Peruana S.A, sobre el cual no se encuentra inscrito cargas ni gravámenes.

22. 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 pleno** de éste y por tanto apto para ser entregado al servicio o uso público.

23. Que, por otro lado, se debe indicar que en la Ficha Técnica n.º 391-2015/SBN-DGPE-SDS, correspondiente a una inspección realizada por profesionales de esta Subdirección el 22 de abril de 2015, se indicó que "el predio" se encontraba cercado y ocupado por el Obispado del Callao desde 1990, según lo manifestó el abogado de dicha entidad. Asimismo, a través de la Ficha Técnica n.º 1075-2019/SBN-DGPE-SDAPE correspondiente a una inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta SBN el 27 de junio de 2019, se indicó que "el predio" se encuentra cercado y viene siendo ocupado por terceros. En ese sentido, se concluye que en la actualidad no se viene brindando sobre el referido predio ningún servicio o uso público a cargo de la autoridad competente

24. 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 a la fecha tampoco cuenta con un administrador encargado del servicio o uso público; por lo que no cumple con lo exigido por el tercer presupuesto descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución; debiendo declararse improcedente la solicitud presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

25. Que, por otro lado, es conveniente precisar que Miguel Martínez La Rosa – quien señala ser Director de "la administrada"–, no acreditó tener facultades para actuar en representación de la misma, ya que no indicó el número de partida registral en donde se encuentra constituida la asociación que representa, ni adjuntó vigencia de poder; no obstante ello, y en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, resulta inficioso solicitar a la persona antes indicada acreditar su representación.

26. Que, 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 "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", la "Directiva n.º 005-2011/SBN", del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley del



Procedimiento Administrativo General, aprobado con el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 1343-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de julio de 2019 (folios 64 al 66).



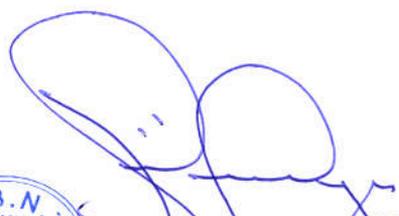
SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACIÓN DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS CATÓLICAS DE LA DIÓCESIS DEL CALLAO**, representado por su Director General Miguel Martínez La Rosa, 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 REÁTEGUI SÁNCHEZ**
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES