



RESOLUCIÓN N° 0811-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 05 de setiembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 570-2015/SBNSDAPE, sustentatorio de la Resolución n.° 1015-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de octubre del 2015;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos 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 n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA² (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, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA³ (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, entre ellas, el literal a) del citado artículo 44 del "ROF de la SBN";

3. Que, el procedimiento administrativo de arrendamiento directo, se encuentra regulado en los artículos 92°, 94°, 95° y 96° de "el Reglamento" y en las disposiciones contenidas en la Directiva n.° 005-2016/SBN⁴ que aprueba el "Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad" (en adelante "la Directiva");

4. Que, en mérito a la resolución n.° 1015-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de octubre del 2015 (fojas 93 y 94), el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales suscribió con la empresa Entel Perú S.A. (en adelante "el administrado") el Contrato de Arrendamiento Directo n.° 002-2016/SBN-DGPE del 15 de enero de 2016 (en adelante "el contrato", folios 132 al 134), por el plazo de un (01) año, con una renta mensual de S/. 1,533.00 (Un Mil Quinientos Treinta y Tres y 00/100 Soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que corresponden, ni los impuestos de

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de setiembre de 2016.



Ley, respecto del predio de 100 m² que forma parte del área de mayor extensión de 2'390,379.36 m², ubicado entre el kilómetro 50.50 y 53 de la carretera Panamericana Sur del distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la partida n.º 11362465 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, con Código Único SINABIP n.º 37185, a fin de que lo destine a la instalación de una antena de transmisión para la ampliación de cobertura del servicio público de telecomunicaciones en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima;

5. Que, en la cláusula décimo primera 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, en el numeral 7.2 de la cláusula séptima de "el 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"*;

7. Que, habiendo vencido el plazo de vigencia de "el contrato" mediante Oficio n.º 216-2018/SBN-DGPE del 29 de noviembre del 2018 notificada por conducto notarial con fecha 04 de diciembre del 2018 (Carta notarial n.º 008376-18, foja 180), la Dirección de Gestión Patrimonial de esta Superintendencia, solicitó a "el administrado" la devolución de "el predio" y el pago de sumas adeudadas, 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, otorgándole para el efecto quince (15) días calendario desde su notificación. Así también, en dicha comunicación se designa a dos (02) profesionales de esta Subdirección con quienes debía coordinar "el administrado" la devolución de "el predio", caso contrario estos se apersonarían al lugar de ubicación de "el predio" al día siguiente de cumplido el plazo otorgado, es decir el **19 de diciembre del 2019**, a las horas 11:00 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; se sustenta el pedido de devolución en la falta de pago del importe de detracción de la factura F001-001183 corresponde al mes de octubre del 2018 y en lo dispuesto en la cláusula sexta y séptima numeral 7.2 de "el contrato";

8. Que, conforme literal c) del numeral 6.3.15 de "la Directiva" "el arrendamiento se extingue en los siguientes supuestos (...) c. vencimiento del plazo contractual...". Al respecto el artículo 1699 del Código Civil "El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas"; por su parte el artículo 1700 del Código Civil señala "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"; en igual sentido, el numeral 7.2 de la cláusula séptima del "contrato de arrendamiento" señala "Si vencido el plazo del contrato, LA ARRENDATARIA permanece en el inmueble, no se entiende que hay renovación tácita, sino una continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que EL ESTADO requiera la devolución del inmueble..."

⁵ 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° 0811-2019/SBN-DGPE-SDAPE

9. Que, en ese sentido si “el administrado” continua en uso de “el predio” una vez vencido el “contrato de arrendamiento”, este no se va entender renovado tácitamente, sino continuado bajo sus mismos términos hasta que el Estado requiera su devolución, extinguiéndose definitivamente desde ese instante el vínculo contractual existente entre “el administrado” y el Estado. Pudiendo desde ese momento el Estado iniciar las acciones correspondientes para exigir su devolución y pago de la penalidad convenida o, en su defecto, un monto igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1704 del Código Civil y numeral 6.3.16 de “la Directiva”;

10. Que, atendiendo a lo desarrollado en los fundamentos precedentes, el plazo del “contrato de arrendamiento” es de un (01) año, cuyo computo inició el 01 de febrero del 2016, con la suscripción del Acta de Entrega-Recepción de “el predio”, habiendo vencido dicho plazo el 01 de febrero del 2017; a pesar del vencimiento del plazo contractual “el administrado” permaneció en uso de “el predio” arrendado, por lo que se produjo la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, que concluyó con el vencimiento del plazo de quince (15) días calendarios otorgados para la devolución de “el predio”, mediante Oficio n.° 216-2018/SBN-DGPE;

11. Que, el día 19 de diciembre del 2019 (día siguiente del vencimiento del plazo de 15 días calendarios otorgados para la devolución de “el predio”) dos profesionales de esta Subdirección acompañados de un policía de la Comisaría de Santa María del Mar, se apersonaron al lugar de ubicación de “el predio” a las 11:00 horas, con la finalidad de suscribir el acta de devolución del mismo, en cumplimiento de lo indicado en el Oficio n.° 216-2018/SBN-DGPE, diligencia que no pudo ser llevada a cabo ante ausencia de los representantes de “el administrado”, conforme consta en el acta de constatación policial de fecha 19 de diciembre del 2019 (foja 193);

12. Que, en los literales b) y c) del numeral 6.3.15 de “Directiva”, 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.° 008376-18 de fecha 03 de diciembre de 2018 (folio 180) se puso fin al vínculo contractual entre el Estado representado por esta Superintendencia y “el administrado” respecto a “el predio”, corresponde a esta Subdirección extinguir el arrendamiento directo aprobado mediante la Resolución n.° 1015-2015/SBN-DGPE-SDAPE;

13. 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 el “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento” y sus modificatorias, el “ROF de la SBN”, el Código Civil, “la Directiva”, la Resolución



n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019, y estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal n.º 1699-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de setiembre de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO** aprobado mediante la Resolución n.º 1015-2015/SBN-DGPE-SDAPE, conforme a las razones expuestas en la presente Resolución.



SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión 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