



RESOLUCIÓN N°1133-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 127-2012/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** y **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO VILLA MARIA DEL TRIUNFO SECTOR ARENAL ALTO COMITÉ MANZANA T4** por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 186,60 m², ubicado en el Lt. 1, manzana "T4A", Comité Manzana "T4", Asentamiento Humano "Villa Maria del Triunfo", Sector Arenal Alto, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03273146 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con el CUS n.º 57022 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º 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, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida n.º P03273146 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se advierte que la Ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI es la titular registral de "el predio";

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

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

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

Respecto de la inscripción de dominio de "el predio"

4. Que, la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley n.º 28687 y sus modificaciones⁴ (en adelante "DS n.º 006-2006-VIVIENDA") establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales⁵ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI hubiere afectado en uso;

5. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por la SBN, es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la emisión e inscripción del título de afectación en uso otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada;

6. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI⁶ el 14 de agosto de 2009, afectó en uso "el predio" a favor del Asentamiento Humano "Villa Maria del Triunfo" Sector Arenal Alto Comité Manzana "T4" (en adelante "el afectatario"); con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: servicios comunales); inscribiéndose en el asiento 00002 de la partida n.º P03273146 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima (foja 45 al 47);

7. Que, siendo ello así, corresponde a esta Subdirección disponer la inscripción de dominio de "el predio" en favor del Estado representado por esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por la Octava Disposición Complementaria y Final del "DS n.º 006-2006-VIVIENDA";

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de "el predio" por causal de incumplimiento de la finalidad

8. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, 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"⁷ (en adelante "la Directiva");

9. Que, en ese sentido, el numeral 3.12) de "la Directiva", señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente⁸, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia de parte;

10. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de "el Reglamento" y desarrolladas en el numeral 3.13) de "la Directiva", tales como: **a) incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; b) renuncia a la afectación en uso; c) extinción de la entidad afectataria; d) destrucción del bien; e) consolidación de dominio; f) cese de la finalidad; g) otras que determine por norma**

⁴ Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

⁵ Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria del TUO de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.

⁶ La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".

⁷ Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

⁸ Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el inicio del citado procedimiento estará a cargo de la SDS.





RESOLUCIÓN N°1133-2019/SBN-DGPE-SDAPE

expresa. A ello, se debe agregar, aquéllas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

11. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso de "el predio"), para ello inspeccionó "el predio", a efectos de determinar si "el afectatario" cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 0418-2011/SBN-DGPE-SDS del 12 de diciembre de 2011 (foja 5); asimismo, con la finalidad de actualizar la situación física de "el predio" se realizó una nueva inspección de "el predio" producto de ello se emitió la Ficha Técnica n.° 0200-2012/SBN-DGPE-SDS del 13 de junio de 2012 (foja 6) y Panel Fotográfico (foja 7) de la situación física del predio que sustentan a su vez el Informe n.° 354-2012/SBN-DGPE-SDS del 10 de julio de 2012 (fojas 2 al 4). Cabe señalar, que el referido informe de supervisión del acto, señaló que "el afectatario" habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del décimo considerando de la presente resolución; toda vez que en la inspección se advirtió que "el predio" se encontraba ocupado por terceros con una edificación de madera con techo de calamina (30 m²) y el área restante lo vienen nivelando, piso de tierra compacta;

12. Que, mediante Oficio n.° 011-2011 presentado el 23 de setiembre de 2011, (foja 9) "el afectatario" representado por su coordinador, Melquiades Savina Saca, remitió acta certificada notarialmente de la Asamblea General Extraordinaria del 7 de junio de 2011, en el que acordó la transferencia de "el predio" a favor de Wilder Duberli Rujel Morales y cambio de uso de local comunal a vivienda (fojas 14 al 17). Asimismo, adjuntó la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal n.° 148-2011/MVMT del 14 de marzo de 2011, expedida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo en el que se reconoció como organización social "el afectatario" desde el 4 de enero del 2010 hasta el 3 de enero de 2012, así como a su Junta Directiva;

13. Que, en atención a lo expuesto, la Subdirección de Supervisión, mediante el Oficio n.° 12086-2011/SBN-DGPE-SDS del 22 de noviembre de 2011 (foja 34), solicitó a "el afectatario" los descargos, en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15 de "la Directiva", otorgándole un plazo de treinta (30) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, el mismo que fue notificado el 25 de noviembre de 2011;

14. Que, en virtud a lo solicitado, mediante Oficio n.° 020-2011 presentado el 27 de diciembre del 2011 (fojas 35), "el afectatario" representado por su coordinador, Melquiades Savina Saca, presentó descargo, precisando que los pobladores en Asamblea General Extraordinaria aprobaron el cambio de uso a vivienda; asimismo, reconocieron como poseedores de "el predio" a Wilder Duverli Rujel Morales y a su familia, conforme obra en las actas certificadas notarialmente del 7 de junio de 2011;

15. Que, por otro lado, habiendo transcurrido tiempo considerable desde la última inspección realizada a "el predio" en el 2012, profesionales de esta Subdirección a efectos de actualizar la información, el 11 de abril de 2018 realizaron una inspección técnica,



emitiendo la Ficha Técnica n.º 0671-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2018 (foja 43), verificando lo siguiente:

“(…)

- *El predio se encuentra ocupado por terceros mediante una edificación de madera con techo de calamina asentado en una pirca de rocas y el resto nivelado de piso compacto.”⁹*

16. Que, de las actuaciones realizadas por la Subdirección de Supervisión en cuanto a la verificación del cumplimiento de la finalidad para el cual se entregó “el predio” (Ficha Técnica n.º 0418-2011/SBN-DGPE-SDS y Ficha Técnica n.º 0200-2012/SBN-DGPE-SDS) y de la información recabada en la inspección realizada por esta Subdirección (Ficha Técnica n.º 0671-2018/SBN-DGPE-SDAPE), se observa que esta última no difiere de lo verificado en “el predio” por la Subdirección de Supervisión; por lo que, no amerita imputar nuevamente los cargos a “el afectatario”;

17. Que, cabe precisar que, la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia mediante el Informe n.º 317-2018/SBN-DNR-SDNC (fojas 48 al 50) señaló que la Directiva n.º 001-2018/SBN referida a las disposiciones para la supervisión de bienes estatales, es de aplicación inmediata a los procedimientos iniciados durante su vigencia y respecto a los procedimientos iniciados con anterioridad, dicha directiva será aplicable a los actos pendientes de actuación, no siendo factible rehacer etapas o retrotraer el proceso a etapas ya ejecutadas. De ser el caso, si la Subdirección de Supervisión remitió la notificación de imputación de cargos y los descargos del administrado, esa información debe formar parte del expediente que sustenta el procedimiento de extinción de la afectación en uso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172º de “la LPAG”;

18. Que, respecto a los descargos formulados por el “afectatario”, se advierte que se aprobó en Asamblea General Extraordinaria la transferencia de “el predio” a favor del poseionario Wilder Duverli Rujel Morales, así como el cambio de uso de “el predio” de local comunal a vivienda; sin embargo, en su calidad de administrador de “el predio” no cuenta con dichas facultades para disponer de “el predio”; pues el titular es el Estado, constituyendo un bien de dominio público, que tiene que ser destinado a fines que coadyuven en las funciones sociales del Estado. Asimismo, el cambio de uso, entiéndase como un cambio de zonificación, es de competencia de los Gobiernos Locales, la cual debe ser aprobada de acuerdo a lo dispuesto en la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, tomando en consideración lo dispuesto en el Decreto Supremo n.º 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible; por lo tanto, dichos actos no son de competencia de los pobladores;

19. Que, conforme a lo expuesto, está probado objetivamente el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, toda vez que “el predio” no estaba siendo destinado a la finalidad establecida en el título de afectación, ni ha cumplido con realizar la defensa y recuperación del mismo, sino muy por el contrario se verificó que se encontraba ocupado por terceros como uso vivienda, evidenciando su falta de diligencia como administrador de “el predio”; por lo que, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

20. Que, asimismo, estando a que “el predio” se encuentra ocupado por terceros (Ficha Técnica n.º 0671-2018/SBN-DGPE-SDAPE), corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “la Directiva”, “el ROF”, “la Resolución 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n.ºs 2070 y 2073-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2019 (fojas 51 al 54);

⁹ Información recopilada de la Ficha Técnica n.º 671-2018/SBN-DGPE-SDAPE.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°1133-2019/SBN-DGPE-SDAPE

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, del predio de 186,60 m², ubicado en el Lt. 1, Mz. T4A, Comité Manzana T4, Asentamiento Humano "Villa Maria del Triunfo", Sector Arenal Alto, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P03273146 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.° IX - Sede Lima, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO VILLA MARIA DEL TRIUNFO SECTOR ARENAL ALTO COMITÉ MANZANA T4** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto de predio descrito en el artículo primero, conforme a las consideraciones expuestas en la presente Resolución, reasumiendo el Estado la administración del mismo.

TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el vigésimo considerando de la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-



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