



RESOLUCIÓN N° 1363-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 02 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 1200-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION VECINAL DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES EL SOL DE LA MOLINA**, representada por su presidenta Estela Alejandrina Barthe Puscan, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 9 946,40 m². ubicado en el Sub lote 3, Manzana 3-H (calle Bahamas n.° 255), Urbanización 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 25 de setiembre de 2019 [(S.I. n.° 31894-2019) fojas 1], la **ASOCIACION VECINAL DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES EL SOL DE LA MOLINA**, representado por su presidenta Estela Alejandrina Barthe Puscan (en adelante "la administrada"), peticionó la cesión en uso del predio inscrito en la partida 49026597 del Registro de Predios de Lima, para ser destinado, según dice, zona comunal. Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **i)** copia simple del Oficio n.° 0123/MDLM-A/88 del 25 de marzo de 1988;

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.



ii) copia simple del testimonio de la constitución de “la administrada” (fojas 06 a 18);
iii) copia simple del testimonio de aclaración de estatuto de “la administrada” (fojas 19 a 23); iv) copia simple de la ficha n.º 1720544, que continúa en la partida n.º 49026597 del Registro de Predios de Lima (fojas 27 a 29); y, v) fotografías (fojas 31 al 33).

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 107º 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 110º 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.º 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.º 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución n.º 047-2016/SBN (en adelante “Directiva n.º 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.º 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.º 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.º 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.º 1160-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de octubre de 2019 (fojas 38 al 39), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:
i) “el predio” fue independizado a favor del Estado de un área de mayor extensión,

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



RESOLUCIÓN N° 1363-2019/SBN-DGPE-SDAPE

quedando inscrito en la partida registral n.° 49026597 del Registro de Predios de Lima, la cual fue cerrada por duplicidad con la partida n.° 49035969 del Registro de Predios de Lima; y, **ii)** "el predio" se encuentra inscrito en la partida n.° 49065969 del Registro de Predios de Lima.

10. Que, de lo señalado en el informe precitado se concluye que "el predio" solicitado por "la administrada" corresponde al inscrito en la partida n.° 49035969 y no la partida n.° 49026597 ambos del Registro de Predios de Lima, como se indicó en la solicitud señalada en el tercer considerando de la presente resolución, ya que esta última partida mencionada se encuentra cerrada por duplicidad registral con las partidas registrales n.°s : 49035969, 44977095 y 49035968.

Respecto de la calificación de fondo

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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).

15. 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.

16. 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.

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

Respecto del primer y segundo presupuesto

18. Que, consta en autos que "la administrada" mediante escrito presentado el 25 de setiembre de 2019, solicitó ante esta Subdirección (propietaria de "el predio"), el otorgamiento de cesión en uso de "el predio" a su favor, para ser destinado, según dice, zona comunal (fojas 1).

19. Que, asimismo, está probado en autos que "el predio" es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida

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° 1363-2019/SBN-DGPE-SDAPE

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.

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

Respecto del tercer presupuesto

21. 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".

22. Que, en ese sentido, de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se determinó, entre otros, lo siguiente:

22.1. En el asiento 2D 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 Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Sol de la Molina, 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 E00001 de la referida partida. Cabe indicar que, esta última resolución fue reconsiderada⁷ y apelada⁸ por "precitada asociación, 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;

22.2. 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-GO-JAR y todos los actos y resoluciones derivadas de esta; por lo que en mérito de ello, la Dirección Gestión 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.



Estatal emitió la Resolución n.º 0151-2018/SBN-DGPE del 26 de noviembre de 2018, a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por dicho Tribunal;

- 22.3. A través de la Resolución n.º 0842-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2019 esta Superintendencia resolvió: **i)** declarar la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Sol de la Molina por causal de renuncia; y **ii)** aprobar el otorgamiento de cesión en uso de "el predio" a favor de la Parroquia Divino Niño, por el plazo de 5 años, con la finalidad de destinarlo a actividades sociales en beneficio de la población, actos que se encuentran inscrito D0001, E0002 y D0002 de la Partida Registral n.º 49035969 del Registro de Predios de Lima;
- 22.4. Sin embargo, mediante Resolución n.º 0248-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2019 esta Superintendencia resolvió declarar la extinción de la cesión 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;

23. 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.

24. Que, por otro lado, de la Ficha Técnica n.º 154-2019/SBN-DGPE-SDS, complementada con la Ficha Técnica n.º 679-2019/SBN-DGPE-SDS, producto de la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 18 de febrero y 11 de julio de 2019, respectivamente, se determinó que "el predio" se encuentra cercado, existen edificaciones de material noble sin uso y una edificación de madera destinada al uso de vivienda del guardián. Asimismo, se recibió la declaración de Elizabeth Barboza Montiveros, quien manifestó ser vicepresidenta de "la administrada" y permitió el ingreso al predio; manifestando además que el citado predio se encuentra clausurado aproximadamente un año por parte de la Municipalidad Distrital de La Molina (sic). Asimismo, sobre "el predio" se visualizó, entre otros: tres lozas deportivas iluminadas con postes de concreto, dos con grass artificial cercadas con malla de nylon y una de concreto, seis arcos de fierro, dos bancas de fierro con asientos de madera, una caseta de vigilancia, servicios higiénicos y una edificación sin uso determinado (sic). 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.

25. 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 sexto considerando de la presente resolución.

26. 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".



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1363-2019/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.° 2356-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 29 de noviembre de 2019 (folios 74 al 77).



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACION VECINAL DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES EL SOL DE LA MOLINA** representado por su presidenta Estela Alejandrina Barthe Puscan, 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