




RESOLUCIÓN N° 564-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:




El expediente N° 512-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RÍO LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA**, representada por Manuel Rodríguez Groba, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 347 907,0189 m², ubicada en el área remanente 2, Avenida Panamericana Sur Km. 45 y la bifurcación de la carretera Pucusana, distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de abril del 2019 (S.I. N° 13842-2019) **RÍO LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA**, representada por Manuel Rodríguez Groba (en adelante “la administrada”), peticiona la desafectación y venta directa de “el predio” sustentado en el artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima emitido el 3 de abril del 2019 (fojas 4); **b)** copia simple de la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de

Lima (fojas 7); y, **c)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” de abril del 2019 (fojas 13).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

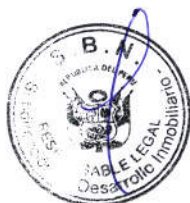
5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

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 materia de venta, 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° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 659-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio del 2019 (fojas 15), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26701 (fojas 17) y afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) para fines militares en virtud de la Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB del 10.05.1972; **ii)** existe duplicidad registral entre la citada partida registral N° 49059060 y las partidas registrales Nros. 49048683 y 49048718 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inscritas a favor de terceros (fojas 28); y, **iii)** de acuerdo con la base gráfica de procesos judiciales, sobre “el predio” recaen los legajos N° 064-2014 (acción de amparo), N° 032-2010 (demanda de usurpación), N° 043-2006 (prescripción adquisitiva de dominio) y N° 072-2006 (impugnación de Resolución Administrativa), los cuales no se encuentran concluidos.





RESOLUCIÓN N° 564-2019/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa para fines militares, por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"² y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG³. Asimismo, se advierte duplicidad registral entre la partida registral N° 49059060 y las partidas registrales Nros. 49048683 y 49048718, inscritas a favor de terceros (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos), siendo sujetas en su oportunidad al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



11. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, "el predio" no constituye un bien de libre disponibilidad razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

12. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 693-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0716 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2019.



¹ Artículo 73.- 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.

² a) **Bienes de dominio público:** 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 (el resaltado es nuestro).

³ Artículo 2°.- Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN Y VENTA DIRECTA** presentada por **RÍO LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA**, representada por Manuel Rodríguez Groba, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.8.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES