



RESOLUCIÓN N° 0823-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 1064-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **extinción de la afectación en uso** otorgada al **PUEBLO TRADICIONAL CACAPATA** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 396,78 m², ubicado en lote 7, manzana "I", del Pueblo Tradicional Cacapata, distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06116524 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa, y anotado con CUS n.º 5238 (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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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 Estatales ^[1] (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento ^[2] 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 Estatales ^[3] (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 P06116524 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa se advierte que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el titular registral de "el predio"; asimismo, la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI ^[4] el 30 de mayo de 2000, afectó en uso "el predio" en favor del Pueblo Tradicional Cacapata (en adelante "el afectatario"), para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: otros fines; inscribiéndose en el asiento 00003 de la citada partida (fojas 54);

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

4. 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" (en adelante "la Directiva"), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada "Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales" y su modificatoria (en adelante "Directiva de Supervisión"), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

5. Que, de igual forma, 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 competente, 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 a pedido de parte. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS;

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

7. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), 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.º 0338-2019/SBN-DGPE-SDS del 15 de abril de 2019 y su respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 al 10) que sustenta a su vez el Informe de Brigada n.º 792-2019/SBN-DGPE-SDS del 19 de agosto de 2019 (fojas 1 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 sexto considerando de la presente resolución; toda vez que en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

“(…)

3.- Durante la inspección técnica al predio supervisado se constató que presenta una edificación de ladrillo de primer piso, ventanas de vidrio con marco de fierro, puertas de estructura metálica, estando distribuido de la siguiente manera:

3.1. En la parte delantera del predio existe un área techada de 90,00 m² aprox. y en su interior se observa que parte del techo se ha derrumbado y otro con rajaduras, en mal estado de conservación.

3.2. El área restante ha levantado muros de ladrillo con columnas estando pendiente el techado, los mismos que se encuentran en buen estado de conservación, en su interior se observa plantaciones de afloramiento natural y piso de tierra.

4. El predio solo cuenta con servicios de agua potable.

(…)”^[5]

8. Que, adicionalmente, con el Informe Brigada n.º 792-2019/SBN-DGPE-SDS la Subdirección de Supervisión informó que mediante el Oficio n.º 774-2019/SBN-DGPE-SDS del 5 de abril de 2019 solicitó a la Municipalidad Distrital de Characato informe si en el Registro único de Organizaciones Sociales (R.U.O.S.) de su jurisdicción se encuentra registrado “el afectatario”; siendo atendido por la citada comuna con Oficio n.º 173-2019-MDCH del 22 de abril de 2019, señalando que el Pueblo Tradicional Cacapata no se encuentra registrado en el Registro único de Organizaciones Sociales de su jurisdicción;

9. Que, asimismo, la Subdirección de Supervisión informó que mediante el Oficio n.º 1006-2019/SBN-DGPE-SDS del 9 de mayo de 2019 (fojas 5), remitió a “el afectatario” el Acta de Inspección n.º 203-2019/SBN-DGPE-SDS del 5 de abril de 2019 (foja 6), en aplicación del literal i) del numeral 7.2.1.4) de la “Directiva de Supervisión”, a efectos de que remita información respecto al cumplimiento de la finalidad o destino asignado a “el predio”, siendo notificado con Acta de Notificación Bajo Puerta n.º 001760, no contando con respuesta de “el afectatario”;

10. Que, de igual forma la Subdirección de Supervisión comunicó que mediante el Memorando n.º 1510-2019/SBN-DGPE-SDS del 9 de julio de 2019 solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia realice la publicación respectiva del Oficio n.º 1006-2019/SBN-DGPE-SDS del 9 de mayo de 2019, el mismo que remite el Acta de Inspección n.º 203-2019/SBN-DGPE-SDS del 5 de abril de 2019. Asimismo, la Unidad de Trámite Documentario con Memorando n.º 1947-2019/SBN.GG.UTD del 19 de julio de 2019 (fojas 11 y 12), remitió a la citada Subdirección la publicación realizada el 12 de julio de 2019 en el Diario Expreso de acuerdo a lo estipulado en el numeral 4 del artículo 143º del Texto único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley n.º 27444”), sin embargo, “el afectatario” no emitió respuesta alguna;

11. Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15) de “la Directiva”, mediante el Oficio n.º 6926-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de setiembre de 2019 (fojas 14), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, solicitó los descargos a “el afectatario”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días por el término de la distancia, computados desde el día siguiente de su notificación, siendo recepcionado el 25 de setiembre de 2019 por el señor Isaías Salas Salas, Vicepresidente de la Asociación Social “La Unión para el Desarrollo del Pueblo Tradicional de Cacapata”, de acuerdo al cargo de notificación;

12. Que, mediante el escrito s/n (S.I. n.º 33896-2019 [fojas 15 al 19]) la señora Hipólita Mariluz Vilca de Bejarano, en su calidad de presidente de la Asociación Social "La Unión" para el Desarrollo del Pueblo Tradicional de Cacapata (en adelante "la Asociación"), indicó lo siguiente: **a)** En el saneamiento realizado por el COFOPRI determinó dentro del Plano de Trazado los lotes que ya contaban con título de propiedad para la formalización individual, lo cual acarrea la nulidad del presente procedimiento administrativo, **b)** Mediante la Escritura Pública de compraventa del 27 de octubre de 1948 se otorgó al Club Social Deportivo "La Unión de Characato" ahora "Asociación Social "La Unión" para el Desarrollo del Pueblo Tradicional de Cacapata un predio de 377,00 m², siendo que las medidas señaladas por el COFOPRI concuerdan con las medidas de la Escritura Pública, **c)** De las inspecciones oculares realizado por COFOPRI y la SBN a través de la Ficha Técnica n.º 0338-2019/SBN-DGPE-SDS, éstos constituirían actos posesorios a título de propietario que vienen realizando sobre su propiedad desde más de 70 años, habiendo otorgado irregularmente la afectación en uso y **d)** Solicita se deje sin efecto la afectación en uso realizado por el COFOPRI y el traslado de dominio realizada a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (...).

Asimismo, adjuntó los siguientes documentos: **i)** Copia del Testimonio número 1686 (fojas 21 al 25) y **ii)** Copia de la Partida n.º P06116524 del Registro de Predios de Arequipa (fojas 26 al 32);

Respecto a la intervención de "la Asociación" en procedimiento de extinción de la afectación en uso de "el predio" por causal de incumplimiento de la finalidad

13. Que, se debe analizar si la participación de "la Asociación" es a título de tercero o no, por lo que debemos remitirnos al artículo 71º del "TUO de la Ley n.º 27444", el cual señala:

71.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento.

7.1.2. Respecto de terceros administrados no determinados, la citación es realizada mediante publicación o, cuando corresponda, mediante la realización del trámite de información pública o audiencia pública, conforme a esta Ley.

7.1.3. Los terceros pueden apersonarse en cualquier estado del procedimiento, teniendo los mismos derechos y obligaciones de los participantes en él."

14. Que, sobre lo interpretado y desarrollado sobre la norma, el Tribunal Constitucional ha señalado que: "Establece una obligación a la autoridad administrativa, para que en caso de advertir la existencia de terceros determinados no comparecientes. cuyos derechos o intereses legítimos pudieran resultar afectados, les comunique. la tramitación del proceso a su domicilio. En el caso de terceros administrados no determinados, la obligación de comunicar debe realizarse mediante publicación, información pública o audiencia pública. Conviene anotar la diferencia de trato para estos supuestos. El primer caso está referido a aquellos que si bien no han concurrido al procedimiento de los actuados del expediente se verifica que tienen derechos o intereses legítimos susceptible de verse afectados por la decisión que se adopte; mientras que el otro supuesto a nuestro entender, apunta a una categoría más general aplicable en aquellos casos donde la trascendencia de la controversia genera ciertos intereses individua/es o colectivos en determinados casos sectores de la sociedad civil [\[6\]](#);

15. Que, se debe mencionar que "la Asociación" ha sido fundada de acuerdo a su Acta de Fundación el 17 de mayo de 2019, inscrita ante la SUNARP el 10 de julio del 2019 en la partida n.º 11428766 de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 44 al 52); asimismo, "la Asociación" busca que se reconozca determinados derechos sobre "el predio", sin embargo, no cuenta con las facultades legales para realizar esta clase de actos; y no cumple con acreditar su interés para apersonarse al presente procedimiento, por ello no se le puede conferir la calidad de tercero ni apersonado al procedimiento;

16. Que, no obstante, a lo indicado en los párrafos precedentes, de la evaluación de lo señalado por "la Asociación" en el considerando décimo segundo, se indica lo siguiente:

16.1. El COFOPRI en mérito de sus facultades legales, afecto en uso "el predio" a favor del Pueblo Tradicional de Cacapata, conforme señala el artículo 58º del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC "Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI [\[7\]](#), para destinarlo a otros fines conforme se advierte del asiento 00003 de la partida n.º P06116524 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa;

16.2. La titularidad de esta superintendencia sobre "el predio", se dio en mérito, a 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 modificaciones [\[8\]](#), la cual establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales [\[9\]](#) podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso;

16.3. De considerar "la Asociación" que ha existido alguna omisión o error al momento de formalizar "el predio" ante los registros públicos por parte de COFOPRI, le asiste el derecho de interponer las acciones legales correspondientes en la forma y vía procesal pertinente; toda vez que, esta Superintendencia no puede manifestarse sobre las titularidades que ostentan las personas privadas sobre sus predios o de los conflictos que se generen de ellos, ya que no cuenta con dichas facultades;

17. Que, en ese contexto, esta Superintendencia emitirá sus decisiones con base en lo señalado en el Informe de Brigada n.º 792-2019/SBN-DGPE-SDS y los antecedentes registrales de "el predio", los mismos que conforme a lo señalado en el artículo 2013 del Código Civil y concordado con lo señalado en el artículo VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala lo siguiente: *"El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral, mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación o identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes"*;

18. Que, por otro lado, mediante Informe Preliminar n.º 0162-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de febrero de 2020 (fojas 40 al 42), elaborado por profesionales de esta Subdirección se señala entre otros puntos lo siguiente: **i)** "el predio" se encuentra inscrito en la partida n.º P06116524 a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **ii)** de la evaluación en el servicio de publicación de mapas del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, se identificó que "el predio" recae totalmente dentro del ámbito de concesiones mineras: n.º 540008713, denominada EMEBE 2013, actualmente con derecho minero vigente y la concesión minera N.º 010253218, denominada NAYARA 02; **iii)** de las imágenes satelitales del 21 de agosto de 2019 se visualiza que "el predio" se encuentra ubicado en zona urbana consolidada y se aprecia aparente construcciones de material noble en su totalidad; y **iv)** de acuerdo a las bases gráficas de procesos judiciales, solicitudes y el aplicativo JMAP "el predio" no recae sobre polígonos identificados con procesos judiciales, sin embargo, recae totalmente sobre la solicitud de desafectación (S.I. n.º 39729-2018) en estado concluido y la solicitud de venta directa (S.I. n.º 25019-2019) en estado concluido;

19. Que, se debe tomar en cuenta que los descargos lo realizo "la Asociación" y no "el afectatario"; por lo tanto, considerando que este último pese a estar debidamente notificado, no presentó sus descargos hasta la emisión del Informe de Brigada n.º 792-2019/SBN-DGPE-SDS y de la presente resolución; aunado a lo indicado se ha verificado de la Ficha Técnica n.º 0338-2019/SBN-DGPE-SDS que "el afectatario" no viene cumpliendo con destinar "el predio" a la finalidad establecida, toda vez que se encuentra desocupado y parcialmente en mal estado de conservación, por lo que corresponde a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por esta Superintendencia;

20. Que, asimismo, estando a que "el predio" se encuentra custodiado por terceros (Ficha Técnica n.º 0338-2019/SBN-DGPE-SDS), 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", "ROF de la SBN", "TUO de la Ley n.º 27444", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0961-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 57 al 59);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **extinción de la afectación en uso** otorgada al **PUEBLO TRADICIONAL CACAPATA** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 396,78 m², ubicado en lote 7, manzana "I", del Pueblo Tradicional de Cacapata, distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06116524 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa, y anotado con CUS n.º 5238, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO: Remitir copia autenticada de la presente resolución a la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese, Publíquese y Regístrese. -

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

[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 con 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° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] 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.

[5] Información recopilada de la Ficha Técnica n.º 0338-2019/SBN-DGPE-SDS.

[6] Expediente n.º 1963-2006-PA/TC PIURA.

[7] Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano. COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro. para el cumplimiento desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

[8] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

[9] Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria de la Ley n.º 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales