



RESOLUCIÓN N° 0285-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 859-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **DIÓCESIS DE LURÍN** representada por su Obispo, Carlos Enrique García Camader, mediante el cual solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de un área de 900,73 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Lote ATL del Pueblo Joven Villa Limatambo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° P03110073 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 29219 (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA del 9 de abril de 2021 y publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021 (en adelante “el Reglamento”), 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 predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios del Estado que se encuentren a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los predios del Estado en armonía con el interés social, correspondiendo a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), como órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a los actos de disposición, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al Reglamento citado en el considerando anterior.
3. Que, mediante Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
4. Que, mediante escrito s/n presentado el 23 de agosto de 2017 [S.I. n.° 28284-2017 (fojas 01 al 03)], por la **DIÓCESIS DE LURÍN** representada por su Obispo, Carlos Enrique García Camader (en adelante “la administrada”), solicitó la desafectación de “el predio”, a fin que se le otorgue la cesión en uso para que continúe siendo ocupado por la “Cuasi Parroquia Niño Jesús de Praga”.

5. Que, el inciso 92.1 del artículo 92 de “el Reglamento” prescribe que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

6. Que, por su parte el inciso 92.2 del artículo 92 precisa que la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

7. Que, en relación a la competencia de esta Superintendencia para la aprobación de la desafectación de un bien de dominio público el numeral 92.4 del citado artículo 92, prescribe que la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución; precisando el numeral 92.5 que para su aprobación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

8. Que, asimismo, el artículo 93 señala que la desafectación se inscribe en el Registro de Predios en mérito a la resolución que la aprueba acompañada del plano y la memoria descriptiva, de corresponder, inscribiéndose el derecho de propiedad del predio a favor del Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

9. Que, en ese contexto legal, el procedimiento de desafectación administrativa consiste en la “... declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo (...)”¹¹.

10. Que, como parte del procedimiento, se realizó la inspección técnica a “el predio” el 02 de noviembre de 2017, contenida en la Ficha Técnica n.º 0009-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2018 (foja 23), y además mediante Informe Preliminar n.º 030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2018 (fojas 24 y 25), se efectuó el diagnóstico técnico de “el predio”, mediante el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral n.º P03110073 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiente al CUS n.º 29219 ; **ii)** “el predio” constituye el lote ATL del Pueblo Joven Villa Limatambo; **iii)** constituye un lote de equipamiento urbano destinado para deportes; sin embargo mediante Resolución n.º 111-2015/DGPE-SDAPE se declaró la extinción parcial de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo por incumplimiento, resolución que fue confirmada por la Resolución n.º 0001-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2016 y Resolución n.º 030-2016/SBN-DGPE del 15 de marzo de 2016, la cual desestimó y declaró infundado el recurso de reconsideración y apelación, respectivamente, interpuesto por la citada Municipalidad; **iv)** se encuentra ocupado por las instalaciones de la denominada “Cuasi Parroquia Niño Jesús de Praga”, la cual según lo manifestado por los pobladores de la zona, tiene una ocupación mayor a 15 años; la edificación es predominantemente de madera con techo de calamina y piso de cemento pulido, contando con dotación de servicios básicos; **v)** aproximadamente el 35 % de “el predio” corresponde al área techada de la Cuasi Parroquia, la cual se ubica al centro y el 65 % restante lo constituyen las áreas para circulación, jardín y parqueo, adyacentes a los cuatro frentes de la citada parroquia; y **vi)** respecto a los equipamientos en la zona, en un radio aproximado de 200 m, se ubican lotes destinados a uso deportivos, educación y áreas verdes; incluso sobre la mayor parte del área restante del lote ATL, se ubica una losa deportiva.

11. Que, atendiendo a que la desafectación administrativa de “el predio” ha sido solicitada por “la administrada”, para que una vez desafectado se le otorgue en cesión en uso, procedimiento administrativo que se encuentra a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), se procedió a requerir con Memorando n.º 169-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2018 (foja 28), y Memorando n.º 1258-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 (fojas 66), la SDAPE indique si “la administrada” ha cumplido con los requisitos para el otorgamiento de la cesión en uso a su favor; en respuesta, mediante Memorando n.º 1531-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2018 (foja 67), la “SDAPE” confirmó el cumplimiento de los requisitos, y requirió esta Subdirección evalúe la desafectación administrativa de “el predio”.

12. Que, posteriormente, el 21 de julio de 2018 se publicó en el diario oficial El Peruano, el Decreto Legislativo n.º 1358, el cual en el Artículo 18-A prescribe que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden constituir sobre los bienes de dominio público, la cesión en uso, entre otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público.

13. Que, en atención a la promulgación de normativa citada en el considerando anterior, mediante Memorándum n.º 02509-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2018 (foja 68) y Memorándum n.º 03916-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018 (foja 69), esta Subdirección solicitó a la “SDAPE” la evaluación nuevamente de la cesión; en atención a lo solicitado, con Memorándum n.º 05708-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2018 (foja 70), indicó que ha solicitado a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal (en adelante la “DGPE”) traslade a la Dirección de Normas y Registros, la consulta relacionada a la debida aplicación del decreto legislativo en mención.

14. Que, posterior a ello, mediante Memorándum n.º 01254-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2019 (foja 72), Memorándum n.º 02238-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2019 (foja 73), y Memorándum n.º 01354-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2020 (foja 77), la “SDDI” reiteró lo solicitado; así como se brinde información sobre lo siguiente: **i)** la desnaturalización u obstaculización del normal funcionamiento de la prestación del servicio público; **ii)** el cumplimiento de los requisitos para la procedencia del acto de administración solicitado; y, **iii)** si el acto de administración a emitirse resulta más provechoso que el cumplimiento de la finalidad asignada primigeniamente al predio.

15. Que, mediante Memorándum n.º 02018-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto del 2020 (foja 79), la “SDAPE” remite el Informe de Brigada n.º 00392-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2020 (fojas 80 al 82), concluyendo lo siguiente: **a)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano y por ende de dominio público; asimismo, de la documentación presentada por “la administrada” y de la inspección técnica contenida en la Ficha Técnica n.º 0188-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2019, se verificó que “la administrada” se encuentra en posesión, administración y custodia de “el predio” por más de diez (10) años, y cumple con una finalidad social en beneficio de la población de la zona; razón por la cual, es de mejor aprovechamiento que la finalidad primigenia; correspondiendo por tanto otorgarle la cesión en uso en vías de regularización como acto de administración idóneo; y **b)** a la solicitud de cesión en uso no resulta aplicable el numeral 29.1) del artículo 29 del T.U.O. de la Ley n.º 29151 (artículo 18-A incorporado por el Decreto Legislativo n.º 1358), toda vez que sobre “el predio” se ha desnaturalizado el normal funcionamiento de la prestación del servicio público (deportes) y a la fecha viene siendo destinado para fines sociales; recomendando que la SDDI evalúe la desafectación administrativa de “el predio” a fin de continuar con la cesión en uso en vías de regularización.

16. Que, con la finalidad de complementar los aspectos técnicos en relación al procedimiento de desafectación administrativa, mediante el Informe Preliminar n.º 00821-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2020 (fojas 90 al 92), se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la inspección realizada el 02 de noviembre de 2017 y 19 de febrero de 2019, por especialistas de la “SDDI” y de la “SDAPE”, respectivamente, se ha verificado que “el predio”, se encuentra ocupado por las instalaciones de la denominada “Cuasi Parroquia Niño Jesús de Praga” de la Diócesis de Lurín, posesión que tendría una antigüedad mayor a 20 años; **ii)** La desafectación administrativa de una parte de la parcela mayor implica un acto de independización, con la presentación del plano y memoria descriptiva del área a independizar y del remanente registral; y **iii)** se ha identificado la solicitud de ingreso 06091-2018 presentada el 23 de febrero de 2018 por los dirigentes del AAHH Villa Limatambo, mediante la cual solicitan el desalojo extrajudicial del polideportivo que ocupan los miembros de la “Parroquia Niño Jesús” en aplicación de la Ley 30230, argumentando que la parroquia tiene un predio adjudicado a su favor con el código P03110077 con un área de 700,00 m². En atención a lo solicitado, mediante el Oficio n.º 1551-2018/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2018, la Subdirección de Supervisión (SDS) comunicó al AAHH Villa Limatambo, que ha remitido los actuados a la Procuraduría Pública de la SBN, para que inicie las acciones de recuperación de la propiedad.

17. Que, en atención a lo advertido en el ítem iii) del considerando anterior, mediante Memorándum n.º 01637-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2020 (foja 93), se solicita a la “SDAPE” tome en consideración dentro de su evaluación lo señalado por la SDS, a efectos de que determine la necesidad de desafectar un bien de dominio público que pueda encontrarse en proceso de recuperación por parte de la Procuraduría Pública de la SBN, más aún si según lo señalado por el AAHH Villa Limatambo existe otro predio en la comunidad que vendría siendo ocupado por la misma Parroquia. En tal sentido, mediante Memorándum n.º 02425-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de setiembre del 2020 (foja 100), SDAPE señala que con la información remitida por la Procuraduría Pública a través del Memorando n.º 00917-2020/SBN-PP del 25 de setiembre de 2020 (foja 99), se advierte que a la fecha no se han efectuado acciones de recuperación extrajudicial alguna en “el predio”, aunado a ello, no recaen procesos judiciales, medidas cautelares u otros sobre el mismo.

18. Que, por su parte, a través del Memorando n.º 01514-2020/SBN-DGPE-SDS del 21 de setiembre de 2020 (foja 97), la Subdirección de Supervisión trasladó a la Procuraduría Pública el Informe n.º 227-2018/SBN-DGPE-SDS, sobre las acciones de supervisión realizadas en “el predio”, en el que se detalla que la Parroquia Niño Jesús de Praga se encontraba ocupándolo de forma irregular, con construcción de estructura precaria y que no cuenta con servicios básicos, de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica n.º 0104-2018/SBN-DGPE-SDS, pudiendo la construcción existente ser removible. En tal sentido, este Despacho, con Memorándum n.º 02361-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2020 (foja 106) y Memorándum n.º 00170-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2021 (foja 110), solicitó a la Procuraduría Pública de la SBN, se sirva evaluar lo indicado por SDS e informe si realizarán la recuperación extrajudicial del área ocupada, a efectos de evaluar la continuidad del presente procedimiento. En atención a lo expuesto, con Memorándum n.º 00137-2021/SBN-PP del 30 de enero de 2021 (foja 112), la Procuraduría Pública informó que luego de evaluar la documentación técnica remitida y contrastar la antigüedad de la estructura encontrada, así como la de los ocupantes y al mismo tiempo que la Ley n.º 30230 no puede ser aplicada de manera retroactiva, ha determinado que no iniciará acciones de recuperación extrajudicial.

19. Que, de la evaluación de los documentos remitidos por la “SDAPE”, tales como el Informe de Brigada n.º 00392-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2020 (fojas 80 al 82), y el Memorándum n.º 02425-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre del 2020 (foja 100), y conforme a lo corroborado por esta Subdirección mediante Ficha Técnica n.º 0009-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2018 (foja 23), Informe Preliminar n.º 030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2018 (foja 24 y 25), e Informe Preliminar n.º 00821-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2020 (fojas 90 al 92), se concluye que si bien el destino de “el predio” es dar soporte a la prestación de un servicio público (deportes), no obstante, el mismo no tiene tal condición, por cuanto se encuentra en posesión, administración y custodia de “la administrada”, destinado a fines sociales, habiendo identificado la SDAPE un mejor aprovechamiento del bien (cesión en uso); aunado a ello, no se efectuarán acciones de recuperación extrajudicial por parte de la Procuraduría Pública de la SBN, ni recaen procesos judiciales, medidas cautelares u otros sobre “el predio”; razón por la cual, al haber perdido “el predio” la naturaleza o condición apropiada para la prestación de un servicio público, corresponde a esta Subdirección aprobar la desafectación administrativa solicitada por “la administrada” y recomendando por la SDAPE con la finalidad de que continúe con la cesión en uso en vías de regularización que viene evaluando conforme lo indicado por el Informe de Brigada n.º 00392-2020/SBN-DGPE-SDAPE .

20. Que, asimismo, habiéndose determinado que “el predio” forma parte de otro predio de mayor extensión; resulta necesario previamente independizar el área de 900,73 m² de la Partida Registral n.º P03110073 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

21. Que, la resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, debiéndose remitir la orden de publicación a “la administrada” a fin que sea ingresada a la empresa editora en un plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la misma, asumiendo estos el costo de dicha publicación, de acuerdo al numeral 6.13.3 y la Segunda Disposición Complementaria de la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio estatal de libre disponibilidad”, aplicado de manera supletoria ^[2], de conformidad con lo señalado en la Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” ^[3] concordado con el numeral 2.3 del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”) ^[4], dado que “la Directiva” no regula dichos aspectos.

22. Que, conforme lo establece el literal f) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, corresponde a esta Subdirección aprobar la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, el “TUO de la Ley N° 27444”, Directiva n.º 006-2014/SBN, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM y el Informe Técnico Legal n.º 0334-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN de un área de 900,73 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Lote ATL del Pueblo Joven Villa Limatambo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P03110073 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 29219.

Artículo 2°.- Aprobar la **DESAFECTACIÓN** de dominio público a dominio privado del Estado del predio descrito en el artículo precedente, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, una vez que la misma haya quedado firme.

Artículo 4.- Poner en conocimiento a la SDAPE la presente resolución, una vez tenga la calidad de firme.

Regístrese, notifíquese y publíquese. –

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Ccopa Almerco, Sara. "El Dominio Público: su Desafectación". Tesis para optar el grado de magíster con mención en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto, 2004. P. 82

[2] Si bien se deroga de manera tácita la Directiva N° 006-2014/SBN, en todo lo que se oponga al Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 09 de abril de 2021 que aprueba el Reglamento de la Ley 29151, también es cierto que siguen vigentes los numerales que la complementan, tal como sucede en el presente caso.

[3] Sexta.- Marco normativo supletorio. En caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas.

[4] Artículo V.- Fuentes del procedimiento administrativo (...) 2. Son fuentes del procedimiento administrativo: (...) 2.3. Las leyes y disposiciones de jerarquía equivalente