



## **RESOLUCIÓN N° 0298-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 5 de abril del 2022

### **VISTO:**

El Expediente n.° 197-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN** solicitado por la empresa **DOLPHIN TELECOM DEL PERÚ S.A.C.**, respecto al predio de 43,66 m<sup>2</sup>, ubicado en la cima del Cerro La Milla, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11412588 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.° 37277; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto a los predios estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" en su numeral 1 dispone lo siguiente: "Los procedimientos sobre actos de 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.";

4. Que, de acuerdo a lo previsto en los artículos 167 y 168 de "el Reglamento", la constitución del derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa; siendo que la constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse, entre otras causales, cuando el predio se encuentra en posesión por el solicitante por un plazo mayor a dos (02) años;

5. Que, el artículo 170 de “el Reglamento” en su numeral 170.1 prescribe lo siguiente: “*El procedimiento para la constitución directa del derecho de usufructo es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose, además, las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN.*”;

6. Que, asimismo, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo sobre predios estatales se encuentra regulado en la Directiva n.º DIR-00003-2022/SBN denominada “Disposiciones para la constitución de usufructo sobre predios estatales”, aprobada por Resolución n.º 0003-2022/SBN (en adelante, “la Directiva”);

7. Que, de conformidad con lo prescrito en “el Reglamento” y “la Directiva”, para que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión por un plazo mayor a dos (2) años, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos o requisitos para tal efecto, como son: I) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal; II) Que el derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente se encuentre inscrito; III) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, es decir, que no esté comprendido en ningún supuesto que restrinja o prohíba el otorgamiento del acto solicitado; IV) Que la posesión del predio por un plazo mayor a dos (2) años este acreditada con documentos de fecha cierta; y, V) Que el administrado se encuentre en ejercicio de la posesión del predio;

### **Evaluación formal de la solicitud**

8. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 04163-2021, presentada el 18 de febrero de 2021 (folios 1 al 2), la empresa Dolphin Telecom del Perú S.A.C. representada por su Gerente General, Fernando Javier Sánchez Benalcazar (en adelante, “la administrada”), solicitó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión respecto al predio de 43,34 m<sup>2</sup>, ubicado en la cima del Cerro La Milla, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de destinarlo a una caseta de comunicaciones, que es parte de la red de emergencias de comunicaciones TETRA de su organización, requirió dicho derecho por el plazo de 30 años; adjuntando para tal efecto, entre otros, los siguientes documentos: I) Copia de la partida n.º 11177761 del Registro de Sociedades Anónimas de Lima (folios 3 al 11); II) Certificado de Vigencia de Sunarp (folios 12 al 13); III) Plano perimétrico - ubicación (folio 18); IV) Memoria descriptiva (folio 20); V) Declaración jurada (folio 14-reverso); y, VI) Recibos de suministro de luz de los años 2019 y 2021 (folios 37 al 43);

9. Que, esta Subdirección realizó la evaluación técnica de la presente solicitud a través del Informe Preliminar n.º 00435-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 19 de febrero de 2021 (folios 44 al 47), el mismo que concluyó lo siguiente:

- El predio solicitado se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida n.º 11412588 del Registro de Predios de Lima (folios 49 al 57) y anotado en el CUS n.º 37277. El predio también se superpone de manera total (100%) con dos áreas inscritas: una a favor de la Asociación de Propietarios del Proyecto de Desdoblamiento Familiar Urbanización El Rosario en la Partida n.º 07041736 del Registro de Predios de Lima (folios 57-reverso al 58) y la otra a favor del Concejo Distrital de San Martín de Porres en la Partida n.º 07013176 del Registro de Predios de Lima (folios 59 al 60); siendo la segunda antecedente registral de la primera en mención; por lo que, se observa aparente duplicidad registral; y,
- De acuerdo a la imagen Google Earth, aparentemente el predio se encontraría ocupado de manera parcial.

10. Que, mediante el Informe de Brigada n.º 219-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 22 de marzo de 2021 (folios 63 al 64), rectificado por el Informe de Brigada n.º 230-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de marzo de 2021 (folio 66), el Equipo de Calificación de esta Subdirección, precisándose que la calificación de la solicitud se realizó al amparo del anterior Reglamento de la Ley n.º. 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º. 007-2008-VIVIENDA y la Directiva n.º 004-2011/SBN, concluyó lo siguiente:

- “El predio materia de solicitud es un bien de dominio privado de propiedad del Estado y de libre disponibilidad, puesto que mediante Resolución n.º 121-2002/SBN-GOJAR, esta Subdirección dispuso la primera inscripción de dominio.”; y,
- ““La administrada” cumplió con adjuntar los requisitos conforme lo describe el subnumeral 3.1 de “la Directiva”; por ello, se deriva el Expediente n.º 197- 2021/SBNSDAPE con 64 folios a la Coordinadora del Equipo de Actos de Administración Onerosos, a fin de que continúe con la evaluación del mismo.”.

11. Que, en tal sentido, a través del Informe de Brigada n.º 219-2021/SBN-DGPE-SDAPE, rectificado por el Informe de Brigada n.º 230-2021/SBN-DGPE-SDAPE, esta Subdirección calificó como admisible la solicitud de usufructo;

12. Que, por otra parte, de la digitación e ingreso de las coordenadas que están consignadas en el plano perimétrico - ubicación presentado, se obtuvo un área de 43,66 m<sup>2</sup>; por lo que, mediante el Plano Perimétrico - Ubicación n.º 1101-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 71), esta Subdirección reformulo el área del predio submateria de 43,34 m<sup>2</sup> a 43,66 m<sup>2</sup> (en adelante, “el predio”);

### Calificación sustantiva de la solicitud

13. Que, de acuerdo al acápite 2 del numeral 135.1 del artículo 135 de “el Reglamento”, el procedimiento para otorgar actos de administración sobre predios estatales en forma directa, iniciado a solicitud de parte, tiene como segunda etapa a la “Calificación sustantiva de la solicitud”;

14. Que, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 137.1 y 137.2 del artículo 137 de “el Reglamento”, la calificación sustantiva de la solicitud comprende la verificación del derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la determinación de la libre disponibilidad del predio, la misma que es determinada tomándose en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otras situaciones o supuestos que restrinjan o prohíban el otorgamiento del acto solicitado;

15. Que, en tal contexto, a efectos de poder dilucidar la aparente duplicidad registral descrita en el considerando noveno de la presente resolución, entre la Partida n.º 11412588 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y las Partidas n.º 07041736 y n.º 07013176 del Registro de Predios de Lima, a nombre de la Asociación de Propietarios del Proyecto de Desdoblamiento Familiar Urbanización El Rosario y del Concejo Distrital de San Martín de Porres, respectivamente, dentro de las cuales se encontraba “el predio”, mediante el Oficio n.º 05636-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de julio de 2021 (folio 75), reiterado con el Oficio n.º 08060-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 29 de setiembre de 2021 (folio 76), esta Subdirección solicitó a la Zona Registral n.º IX de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a fin que como entidad competente y previa opinión de la Oficina de Catastro, informe si “el predio” contaba con antecedentes registrales o no y, de ser así, si se superponía con propiedad del Estado o propiedad de terceros, habiéndose adjuntado con tal fin la documentación técnica respectiva que contenía la información de “el predio”;

16. Que, cabe precisar, que conforme al mérito de la Partida n.º 07041736 del Registro de Predios de Lima, la Asociación de Propietarios del Proyecto de Desdoblamiento Familiar Urbanización El Rosario adquirió el dominio del predio inscrito en esta partida en mérito a la Escritura Pública del 20 de febrero de 1990, otorgada por el Juez del Décimo Séptimo Juzgado Civil de Lima;

17. Que, en atención a la citada consulta, a través del Oficio n.º 564-2021-SUNARP-Z.R.NºIX/UREG, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 27524-2021, del 22 de octubre de 2021 (folio 78), la Unidad Registral de la Zona Registral n.º IX de la SUNARP remitió el Informe Técnico n.º 021027-2021-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, del 12 de Octubre de 2021 (folios 79 al 81), que concluyó lo siguiente:

- “El polígono se ubica en el ámbito de la partida **07041736** verificable con el título **2139 del 13.04.1956**; asimismo se ubica en el ámbito remanente de la Partida **11412588** verificable con el título **2845229 del 27.04.2019**. Se adjunta gráfico referencial.”.

18. Que, conforme es de verse con el mérito del asiento c) de la Partida n.º 11412588 del Registro de Predios de Lima, el predio inscrito en esta partida fue inmatriculado a favor del Estado con fecha **11 de setiembre de 2002** en mérito al Título n.º 2002-00149211 del 12 de agosto de 2002;

19. Que, de acuerdo a lo informado por la SUNARP con el Informe Técnico n.º 021027-2021-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT y en atención a lo precisado en el considerando precedente, se ha determinado que en la presente duplicidad registral la Partida n.º 11412588 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado **tiene menos antigüedad** respecto a la Partida n.º 07041736 del Registro de Predios de Lima a nombre de la Asociación de Propietarios del Proyecto de Desdoblamiento Familiar Urbanización El Rosario;

20. Que, en relación a la duplicidad registral, el numeral 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento” dispone lo siguiente:

- *“Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal **tiene mayor antigüedad, no restringen** la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.”.*

21. Que, de acuerdo a una **interpretación a contrario sensu**, es decir, **en sentido contrario** de la norma citada, por tanto, se establece que la duplicidad registral, en la cual la partida a favor del Estado **tiene menos antigüedad, si restringe** la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal;

22. Que, estando a que en la presente duplicidad registral la Partida n.º 11412588 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado **tiene menos antigüedad** que la Partida n.º 07041736 del Registro de Predios de Lima a nombre de la Asociación de Propietarios del Proyecto de Desdoblamiento Familiar Urbanización El Rosario, conforme al décimo octavo considerando de la presente resolución; por tanto, de acuerdo a la **interpretación a contrario sensu** del numeral 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento, **dicha duplicidad registral restringe la aprobación del presente usufructo**;

23. Que, si bien “el predio” sería de propiedad del Estado; sin embargo, en el presente caso **concorre una situación o supuesto que restringe el otorgamiento del acto solicitado**, como es la detallada en el considerando precedente; por lo que, en tal virtud, se concluye que “el predio” **no es de libre disponibilidad** y por ello, en consecuencia, de acuerdo al literal e) del numeral 7.4 de “la Directiva”, corresponde que esta Subdirección declare la **improcedencia** de la presente solicitud y de por concluido el procedimiento;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, el ROF de la SBN, “la Directiva”, la Resolución n.º 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0355-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de abril de 2022 y su anexo;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión presentada por la empresa Dolphin Telecom del Perú S.A.C., respecto al predio de 43,66 m<sup>2</sup>, ubicado en la cima del Cerro La Milla, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, por las razones expuestas en los considerandos de la presente resolución.

**Artículo 2.-** Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de constitución del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión respecto al predio citado en el artículo primero de la presente resolución.

**Artículo 3.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

**Artículo 4.-** Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**