

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1025-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 752-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE HUANTA**, representada por Luis Lama Ferreyra, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE ENTIDADES PUBLICAS** del predio de 20 829,80 m², ubicado en la Manzana B1 Lote 8 del Centro Poblado Barrio Hospital Sector Tres Estrellas, inscrito en la partida registral N° P11022243 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho (en adelante “el predio 1”); y, el predio de 9 117,70 m² ubicado en la Manzana R Lote 29, del Centro Poblado Lotización Tupin, inscrito en la partida registral N° P11022720 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho (en adelante “el predio 2”); ambos ubicados en el distrito y provincia de Huanta, departamento de Ayacucho (en adelante “los predios”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 Carta N° 004-2022-GG/SBHTA presentado el 20 de julio del 2022 (S.I. N° 19202-2022) la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE HUANTA**, representada por Luis Lama Ferreyra (en adelante “la Administrada”), solicita la desafectación administrativa y posterior la transferencia de dominio de “los predios”, manifestando que se encuentra en posesión del mismo por más de ciento veintiocho (128) años (fojas 1 a 3). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** certificado literal de la partida registral N° P11022243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 05 a 10); **2)** memoria descriptiva y plano perimétrico – ubicación y localización signados por arquitecto Oscar Beker Palian Azabamba (fojas 11 a 14); **3)** certificado literal de la partida registral N° P11022720 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 16 a 25); **4)** copia de certificación suscrita por secretario adscrito al Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de Huanta (fojas 26 a 30); **5)** copia de ficha de empadronamiento de lotes de equipamiento urbano (fojas 31 a 32); **6)** copia de escritura del año 1894 de terreno, suscrita por escribano público Manuel Valdivia (fojas 32 a 41); **7)** copia de escritura de compraventa elaborado por Alcibiades Tutaya Salvatierra (fojas 42 a 47);

8) copia de certificación efectuada por registradora pública Ana María Castillas Torres (fojas 48 a 50); **9)** copia de certificación suscrita por secretario adscrito al Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de Huanta (fojas 51 a 55); **10)** margesí de bienes de la sociedad de Beneficencia Pública de Huanta (fojas 56 a 57); **11)** copia de Oficio N° 010-93-SBPH-PD-RLW de fecha 02 de febrero de 1993 (fojas 58 a 62); **12)** escrito presentado ante subprefecto de la provincia de Huanta; **13)** planos del penal de Huanta; **14)** copia de la Resolución N° 0023-2021/SBN-ORPE (fojas 67 a 72); y, **15)** copia de la Resolución N° 0010-2021/SBN-ORPE (fojas 73 a 78).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los *actos* de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos 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 predios de su propiedad.

5. Que, el artículo 92° de “el Reglamento”, establece 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, de acuerdo a los artículos 207° y 208 de “el Reglamento”, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, y puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, por su parte el artículo 8° de “el TUO de la Ley” señala cuales son las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen de bienes estatales, así como prescribe que no se encuentran comprendidas, las empresas estatales de derecho privado.

8. Que, por otro lado, de acuerdo a lo establecido en la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212° de “el Reglamento”, en cuanto le sean aplicables.

9. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

11. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “los predios” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00955-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto del 2022 (fojas 79 a 84), con los cuales se concluyó respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

11.1 “El predio 1” de 20 829,80 m² ubicado en la manzana B1 lote 8 del Centro Poblado Barrio Hospital Sector Tres Estrellas, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P11022243 registrado con el CUS N° 140810; y “el predio 2” de 9 117,70 m² ubicado en la manzana R lote 29, del Centro Poblado Lotización Tupin, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano –Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P11022720 registrado con el CUS N° 9863, ambos del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho.

11.2 “Los predios” constituyen equipamientos urbanos ambos destinados al Uso: Otros Usos, uno de ellos afectado en uso a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Huanta, y el otro, al Instituto Nacional Penitenciario – INPE, ambos constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible que restringe su libre disposición.

11.3 “Los predios” se ubican en zona urbana consolidada de topografía inclinada, uno de ellos (CUS 140810), se encuentra ocupado por el Cementerio General de Huanta, ubicado en el Centro Poblado Barrio Hospital Sector Tres Estrellas, y el otro (CUS 9863) se encuentra ocupado por el Establecimiento Penitenciario de Huanta ubicado en el Centro Poblado Tupin. Análisis sustentado en Imagen Satelital del Google Earth e información remitida por “la Administrada”.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que si bien “**el predio 1**” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; este **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Otros Usos, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Huanta), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, debe tener en cuenta que sobre la afectación en uso, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, precisa que esta “(...) es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar las actividades para las cuales ha sido otorgado el predio, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad (...) e incluso da la posibilidad de desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble, con la única restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado”. Igualmente, en el Informe N° 00124-2021/SBN-DNR del 30 de junio de 2021, señala que “(...) para la ejecución de proyectos de inversión no es necesario que las entidades requieran la transferencia de propiedad del predio; es más, tratándose de predios de dominio público, no es posible la transferencia de dominio, bastando la afectación en uso (...), la cual constituye una figura legal (...) que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”

14. Que, por otro lado, en cuanto a “**el predio 2**”, corresponde indicar que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Otros Usos, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario - INPE), advirtiéndose además, la existencia de edificaciones delimitadas por cerco perimétrico de material noble, por lo que resulta pertinente hacer de su conocimiento que, mediante el Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados; siendo la Dirección General de Abastecimiento – DGA el ente rector del SNA, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo.

15. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217-2019-EF, define en su artículo 4° a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de

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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles (...) *“incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”*.

16. Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el predio 2”, si bien este ostenta la misma condición advertida para “el predio 1”, también se determinó que “el predio 2” es de propiedad del Estado y que forma parte de una edificación, concordado con lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente Resolución, por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición sobre “el predio 2”.

17. Que, por otro lado, de acuerdo con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, tendrán legitimidad para obrar en el procedimiento de transferencia predial, la entidad requirente, entendida como aquella entidad conformante del Sistema que pretende adquirir la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios dominio privado estatal.

18. Que, mediante los Informes Nros. 00005-2021/SBN-DNR del 11 de enero del 2020 y 00185-2020/SBN-DNR-SDNC del 29 de diciembre del 2020, emitidos por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que las Sociedades de Beneficencia son personas jurídicas de derecho público interno, que buscan un fin social y están sujetas a control y fiscalización; no administran recursos públicos y no forman parte de la estructura organizativa de ninguna entidad pública, por lo tanto, no constituyen entidad pública, por lo que al no constituir entidad pública no forman parte de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales; por lo que no podrían, ser sujetos adquirentes de transferencias de dominio a título gratuito, ni afectaciones en uso.

19. Que, a mayor abundamiento mediante Informe Jurídico N° 013-2021/JUS-DGDNCR del 6 de abril del 2021, la Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos concluye, entre otros, que las Sociedades de Beneficencia tiene una naturaleza jurídica especial, al tener la condición de personas jurídicas de derecho público interno, de ámbito local provincial, con autonomía administrativa, económica y financiera, y no se constituyen como entidades públicas, toda vez que no son parte de la organización estatal y no administran fondos públicos.

20. Que, en tal sentido, se desprende que “la administrada” no cuenta con legitimidad para solicitar la transferencia de “los predios” al haber quedado demostrado que no es una entidad conformante del Sistema de Bienes Estatales.

21. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de desafectación administrativa y posterior transferencia predial, toda vez que “el predio 1” tiene la condición de bien de dominio público, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Huanta), “el predio 2”, si bien este ostenta la misma condición advertida para “el predio 1”, también se ha determinado que “el predio 2” es de propiedad del Estado sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario - INPE) y que forma parte de una edificación, por lo que la DGA del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición sobre “los predios”, y finalmente se desprende que “la administrada” no cuenta con legitimidad para solicitar la transferencia de “los predios” al haber quedado demostrado que no es una entidad conformante del Sistema de Bienes Estatales, razón por la cual corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de desafectación y transferencia de dominio, debiéndose archivar el expediente una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0867-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal Nros 1127 y 1129-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE ENTIDADES** presentada por la **SOCIEDAD DE BENEFICIENCIA DE HUANTA**, representada por Luis Lama Ferreyra, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.2

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario