

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1255-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1124-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**, representada por Máximo Dionicio Osorio Arce, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 1 299,00 m², ubicado en el Pueblo Joven Cruz de Motupe Mz. H, Lote 3 grupo 1, Etapa Primera, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); 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 escrito presentado el 21 de setiembre del 2022 (S.I. N° 25039-2022 la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**, representada por Máximo Dionicio Osorio Arce (en adelante “la Administrada”), solicita la transferencia de dominio de “el predio” (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI (fojas 4); **2)** Memoria descriptiva y plano perimétrico – ubicación y localización firmado por la Ingeniero Geógrafo, Jean M. Asencios Bazán C.I.P N° 184293 (fojas 5 al 7); **3)** Formato N° 01 de Registro de Proyectos de Inversión CUI N° 2403848 (fojas 8 y 9); y, **4)** Cargo de Solicitud de Ingreso N° 25038-2022 (fojas 10 y 11).

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, 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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”).

9. 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”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01277-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022 (fojas 12 al 14), concluyéndose sobre “el predio”, lo siguiente:

- i)** “El predio” recae sobre el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P02173376 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, anotado en el SINABIP con el código CUS 29936, independizada de la partida registral N° P02016408 (matriz), y a su vez, esta última independizada de la partida N° 11049870 (matriz), correlacionada con la partida registral N° 11117333 (cerrada).
- ii)** Constituye equipamiento urbano destinado al Uso: Otros Usos, y con reasignación de administración a favor del Poder Judicial del Perú – Corte Superior de Justicia de Lima Este en mérito de la Resolución N° 0257-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de marzo de 2017, para que lo destine al mejoramiento de los servicios de administración de justicia de los órganos jurisdiccionales especializados en familia, civil y laboral, condicionada a que en un plazo de dos (02) años cumpla con la presentación del expediente del proyecto a llevarse a cabo en “el predio” bajo sanción de extinción.
- iii)** Revisado el aplicativo SINABIP y la base gráfica de procesos, se verifica que “el predio” se superpone con proceso judicial de mejor derecho de propiedad interpuesto por la Comunidad Campesina Jicamarca contra esta Superintendencia, contenido en el legajo N° 360-2017 (EXP 14133-2017-0-1801-JR-CI-36), en estado no concluido.
- iv)** Consultado el Visor Portafolio de predios del Estado, se verifica que “el predio”, se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado con código 133-2014.

- v) De la consulta de la base grafica de solicitudes se advierte la S.I 25038-2022 a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE (Exp. 1093-2022/SBNSDAPE), con el cual “la Administrada” formula renuncia a la afectación de “el predio”, en estado de trámite.
- vi) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen más reciente lo permite que “el predio” se encuentra en un entorno urbano con pendiente plana, totalmente desocupada y delimitada por un muro perimétrico de ladrillos y columnas de concreto.
- vii) De la revisión del legajo digital del CUS N° 29936, se identificó la Ficha Técnica N° 0264-2022/SBN-DGPE-SDAPE de la inspección realizada el 26 de octubre de 2022, por los profesionales de la SDAPE, en la que obra información recabada en campo, conforme se detalla: “(...) 2. El predio se encuentra en zona urbana consolidada. el entorno cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura. el acceso al predio es por la av. central que intercepta la calle 61, ambas vías asfaltadas. El predio solo cuenta con servicio de energía eléctrica. 3. Al momento de la inspección no se pudo identificar al ocupante, ya que el predio se encontraba cerrado y no hubo respuesta al tocar la puerta. asimismo, los vecinos de la zona indicaron que el predio se iba a destinar para una sede del poder judicial, sin embargo, luego de la construcción del cerco no se realizó ninguna obra más, indicando que a la fecha el predio se encuentra desocupado. 4. El predio inspeccionado cuenta con un cerco perimétrico de aprox. 5 m de altura de ladrillo con columnas que cuenta con un portón de fierro de aprox. 3 m de altura que se encuentra por la calle 13. 5. A pesar de encontrarse cerrado el portón de fierro, se pudo tomar fotografías al interior del predio por la parte baja del mismo. en el interior se visualizó un módulo de material prefabricado (madera), el área restante se visualizó desocupada.”

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que si bien “el predio” 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 (reasignación de administración a favor del Poder Judicial del Perú – Corte Superior de Justicia de Lima Este), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón suficiente 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”.

12. Que, por otro lado, con Memorando N° 04037-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2022 (fojas 16) esta Subdirección solicitó información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de la S.I 25038-2022 (Exp. N° 1093-2022/SBNSDAPE) indicado en el ítem v) del décimo considerando. En atención a ello, la SDAPE mediante Memorando N° 04977-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2022 (fojas 17 al 20) hace de conocimiento que el 26 de octubre del presente, realizó la inspección técnica a “el predio” la misma que quedo registrada en la Ficha Técnica N° 0264-2022/SBN-DGPE-SDAPE y habiéndose culminado la etapa de inspección técnica, procederá a emitir el acto administrativo correspondiente.

13. Que, es pertinente mencionar que revisado el Exp. N° 1093-2022/SBNSDAPE en el Sistema de Gestión Documental – SGD, se advierte que con Resolución N° 1116-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2022, la SDAPE aceptó el desistimiento de “la Administrada”.

14. Que, habiéndose advertido que sobre “el predio” recae un proceso judicial, mediante Memorando N° 04036-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2022 (fojas 15) esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre el estado actual del proceso judicial de mejor derecho de propiedad indicado en el ítem iii) del décimo considerando. En atención a ello, la Procuraduría Pública, mediante Memorando N° 01905-2022/SBN-PP del 07 de noviembre del 2022 (fojas 21), indicó que el citado expediente se encuentra en trámite, pendiente de resolverse intervenciones litisconsorciales; asimismo, indicó que el juzgado remitió oficio con copia de piezas procesales a la Fiscalía.

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.

15. Que, es preciso indicar que el referido proceso judicial se trata de un proceso de mejor derecho de propiedad iniciado por la Comunidad Campesina Jicamarca contra esta Superintendencia, a través del cual pretenden que se declare el mejor derecho de Propiedad sobre el predio constituido por terreno rústico ubicado en los distritos de San Antonio, Santa Eulalia, San Juan de Lurigancho, Independencia, Comas y Carabayllo y entre las provincias de Lima, Huarochirí y Canta en que cuenta con un área total de 100 041,81 Ha, inscrito en Tomo 10-H, fojas 515, Asiento 1-2 y continuada en partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y respecto del predio denominado Unidad 23 a la 37 más zonas de parque a nombre en la Ficha N° 330124 (hoy partida registral N° 42963704). Para lo cual la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, la absuelve contradiciendo todos sus extremos y denunció civilmente a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

16. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano, destinada a otros usos; ostentando la condición de bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú, razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por la que corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia, debiéndose archivar el expediente una vez que quede consentida la presente resolución, asimismo, se deberá considerar que sobre “el predio” se superpone un proceso judicial de mejor derecho de propiedad en trámite.

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° 01213-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal Nro 1391-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE ENTIDADES** presentada por la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**, representada por Máximo Dionicio Osorio Arce, 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° 19.1.2.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI