

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1279-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1234-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL N° 16 – BARRANCA** representada por su directora la Sr. Norma Trillo Sáenz, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto del área de 1 461,02 m², que ocupa la I.E “Niños del Futuro – La ensenada Barranca” ubicado en el centro poblado La Ensenada, en el distrito y provincia de Barranca, 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 Oficio N°2112-2022-DIR-JAGAABAST-PATRIM-D-UGEL-16-BCA presentado el 18 de octubre del 2022 (S.I. 27519-2022), con el cual la **UNIDAD DE GESTIÓN**

EDUCATIVA LOCAL N° 16 – BARRANCA representada por su directora la Sr. Norma Trillo Sáenz (en adelante “la Administrada”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio” con la finalidad de realizar el saneamiento físico legal del predio; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Informe N° 864-2022-ABAST-AGA-UGEL N° 16 BCA con fecha 13.10.2022; y, **b)** Informe N° 050-2022-AGA/PATRIM/ABAST/UGEL-16-BCA con fecha 30.06.2022.

4. Que, mediante Oficio N°22831-2022-DIR-JAGA-ABAST-PATRIM-D-UGEL-16-BCA presentado el 21 de diciembre del 2022 (S.I. 34430-2022), “la Administrada” reitera su pedido de transferencia interestatal, asimismo solicita una reunión con los profesionales a cargo de la evaluación del procedimiento.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

8. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

9. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición,

evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1615-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2022; concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito según detalle:

- Según visor Geocatastro – SBN, se superpone totalmente (1461.02 m²) con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado - SBN, en la partida registral N° 80120636 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con el CUS 79516.
- Según visor SUNARP, se superpone totalmente (1461.02 m²) con predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 08001691 “Fundo denominado El Molino” del Registro de Predios de Barranca.

Del análisis de la partida registral N° 80120636 y la partida registral N° 08001691 se advierte una duplicidad gráfica y también registral.

ii) Se superpone con los siguientes procesos judiciales los cuales se encuentran en esta no concluidos:

N° DE LEGAJO	EXPEDIENTE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO	%
006-2016	5523-2015	EMPRESA W&M EDIFICACIONES SAC	SBN	CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	100%
018-2016	02170-2011	W YM EDIFICACIONES SAC REPRE. WALTER FIDEL CARBAJAL RUBIO SBN	GUILLERMO HUANCA MILLA, CARLOS POMPEYO GONZALES, ROSMERY DAZA ESPINOZA	CIVIL	100%
221-2018	428-2018	SBN	ALICIA CORINA GUIMARAY TARAZONA	CIVIL	17.11%

iii) Se encuentra superpuesto con CUS 79516 incorporado con el código 26-2015 en condición vigente, con potencialidad de vivienda, con acto recomendado de venta por subasta pública.

iv) Se encuentra ubicado en zona calificada como RDM1 (R4) Zona Residencial de Densidad Media.

v) De la visualización de las imágenes satelitales en los periodos 29.03.2006, 20.01.2012 y 06.01.2022, se deduce que en el año 2006 el predio se encontraba desocupado, mientras que en el año 2012 se visualiza la delimitación de una parte de “el predio” en un 15%, por lo que se infiere que la ocupación total fue posterior al año 2012. Finalmente, en el año 2022 el predio se encuentra en condición de ocupado.

12. Que, por lo antes expuesto y en virtud a lo dispuesto en el numeral 95.3¹ del artículo 95 de “el Reglamento”, se ha efectuado el análisis de la partida registral N.º 80120636 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, en el cual se advierte que el Estado adquirió el dominio del predio en mérito a la Resolución N.º 110-2012/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de agosto del 2012, conforme corre inscrito en el Asiento C00001 del rubro Títulos de Dominio.

13. Que, asimismo de la revisión de la partida registral N.º 08001691 del Registro de Predios de Barranca, se advierte que corresponde a un predio de gran extensión denominado “Fundo denominado El Molino”, inscrito a favor de don Emilio Sayán Palacios y otros, cuyo antecedente registral corre inscrito en la foja N.º 167 del Tomo 8 el cual fue adquirido mediante escritura pública de adjudicación por remate en mérito a los autos expedidos por el Juez de la causa de primera instancia de fecha 21 de octubre de 1910.

14. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56º de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

15. Que, en ese marco legal es pertinente mencionar que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 80120636 del Registro de Predios de Barranca, no es menos cierto que existe duplicidad registral entre la referida partida y la partida registral N.º 08001691 (de propiedad de terceros) que es la más antigua, por tanto, no es posible aprobar actos de disposición sobre éste, debido a que no se encuentra en la excepción del artículo 95º de “el Reglamento” y que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta además que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre.

16. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia interestatal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

18. Por otro lado, deberán tomar en consideración lo regulado en el artículo 207º de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE que sean detalladas en el artículo 8º² del “TUO de la Ley”.

¹ **95.3** 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.

² **Artículo 8.-** Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector. b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial. c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía. d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas. e) Los gobiernos regionales. f) Los gobiernos locales y sus empresas. g) Las empresas estatales de derecho público. No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 1287-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1432-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL N° 16 – BARRANCA** representada por su directora la Sr. Norma Trillo Sáenz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI