

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0939-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de septiembre del 2023

VISTO:

El expediente n.° 1072-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO POR CAUSAL DE POSESIÓN**, solicitado por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES INDEPENDIENTES SANTA ROSITA DE V.E.S**, respecto al predio de 458,93 m² ubicado en el lote 01, manzana C, Grupo Residencial 13, Sector Segundo del Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.° P03337806 del Registro de Predios de Lima y vinculado al CUS provisional n.° 158931, (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;
2. Que, según lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resoluciones nros. 0064 y 0066-2022/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando su eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;
3. Que, los artículos 167° y 168° del Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), establecen que, la constitución del derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa; teniendo en cuenta que, las causales para la constitución directa del derecho de usufructo son las siguientes: **i)** Para que el predio sea destinado a la ejecución de un proyecto de inversión que se encuentre alineado a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación; **ii)** Cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otras; y, **iii)** Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años por el solicitante;

4. Que, 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");
5. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 10, del artículo 7.2 de "la Directiva", para la causal de posesión por un plazo mayor a dos (02) años por el solicitante, con el objeto de acreditar la antigüedad de la posesión, el solicitante debe adjuntar copia simple de cualquiera de los documentos siguientes: **a)** Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio; **b)** La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor; **c)** La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada; **d)** Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio; y, **e)** En el caso que el posesionario efectúe actividades mineras, debe adjuntar el documento que acredite que se encuentra en un proceso de formalización minera o que cuenta con la autorización del respectivo concesionario. En este supuesto, la entidad a cargo del trámite debe poner en conocimiento de la autoridad sectorial competente el inicio del procedimiento;
6. Que, el marco normativo antes expuesto, de forma complementaria para la causal de posesión, señala que, el solicitante debe encontrarse en posesión a la fecha de presentación de la solicitud, lo cual se comprueba con la inspección técnica;

Calificación formal de la solicitud

7. Que, mediante escrito s/n, signado con solicitud de ingreso n.º 24336-2022 del 14 de septiembre del 2022, la Asociación de Comerciantes Independientes Santa Rosita de V.E.S, representada por su presidenta, la señora Lizveth Jackeline Valdivia Chávez con DNI n.º 10591407, según se colige de la partida n.º 13108904 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante "la administrada"), solicitó la constitución directa del derecho de usufructo por causal de posesión mayor a dos (02) años por un plazo de cinco (5) años sobre "el predio", en virtud del numeral 3 del artículo 168º de "el Reglamento" y del literal c) del numeral 7.1 del artículo 7º de "la Directiva", adjuntando, entre otros, los siguientes documentos: **i)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, **ii)** copia literal de la partida n.º 13108904 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; **iii)** copia del certificado de vigencia de poder del consejo directivo de "la administrada". Asimismo, "la administrada" señaló que, los otros requisitos exigidos para el otorgamiento de usufructo, se encontraban en la solicitud de ingreso n.º 24213-2021 (expediente n.º 1170-2021/SBNSDAPE), solicitando se anexen al presente trámite, siendo, entre otros, los siguientes: **i)** copia literal de las partidas n.º P03058799 y n.º P03337806 del Registro de Predios de Lima, **ii)** memoria descriptiva, plano de ubicación - localización y plano perimétrico, y, **iii)** declaración jurada del impuesto predial. Se deja constancia que, a través del mencionado expediente, se tramitó la solicitud de usufructo directo por la causal de posesión respecto de "el predio", seguido también por "la administrada", trámite que concluyó con la emisión de la Resolución n.º 1359-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre del 2021, la cual declaró inadmisibles dichos pedidos;
8. Que, esta Subdirección procedió a realizar el diagnóstico técnico de la solicitud, a través del Informe Preliminar n.º 02544-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre del 2022, a fin de verificar si "el predio", constituye propiedad estatal inscrita o no y si existen situaciones que limiten su disponibilidad para ser otorgado en usufructo, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente: **i)** el predio de 458,93 m² se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º P03337806 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS provisional n.º 158931; es un bien de dominio público por tratarse de un equipamiento urbano de uso educación; no obstante, se encuentra bajo la administración del Estado en virtud de la Resolución n.º 0134-2017/SBN-DGPE-SDAPE, a través de la cual, se aprobó la extinción parcial de afectación en uso de un área de 925,50 m², en cuyo ámbito se ubica "el predio"; **iii)** "el predio" presenta zonificación E1- Educación Básica, según Plano

de Zonificación del Distrito de Villa El Salvador – Área Normativa I, aprobado por Ordenanza 933-MML publicado el 05 de mayo de 2006; **iv)** “el predio” se superpone con el expediente n.º 1018-2020/SBNSDAPE en el que se viene evaluando el procedimiento de usufructo por convocatoria pública, actualmente en trámite; y, **v)** según imagen satelital de fecha 29 de noviembre del 2021, se visualizó que, “el predio” recae sobre área urbana, ubicado en la intersección de la Av. Revolución con el Pasaje Santa Rosa y se encuentra totalmente ocupado por edificación que se trataría de un centro comercial;

9. Que, habiéndose realizado la evaluación técnica, se procedió a efectuar la evaluación legal, por lo que, mediante Oficio n.º 08465-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre del 2022, notificado en la misma fecha, se le requirió, en virtud al numeral 7.2 de “la Directiva”, cumpla con precisar el uso o finalidad a la que se destinará “el predio”. Se deja constancia que, si bien en el citado oficio no se consignó el plazo para presentar la subsanación, si se consignó el marco legal aplicable en cual se dispone que el plazo para subsanar las observaciones es de diez (10) días hábiles, contabilizados desde el día siguiente de notificado, en ese sentido, el plazo para dar atención a lo requerido, venció el 28 de octubre del 2022;
10. Que, mediante escrito s/n, signado con solicitud de ingreso n.º 28876-2022 del 27 de octubre del 2022, “la administrada” cumplió con informar que, la finalidad a la que se destinará “el predio” es el funcionamiento de una galería comercial; cabe precisar que, la subsanación fue realizada dentro del plazo otorgado;

Calificación sustantiva de la solicitud

11. Que, se emitió el Informe de Brigada n.º 00203-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo del 2023, a través del cual se realizó el siguiente análisis:

10.1 Respecto a la titularidad de “el predio” y su condición jurídica: conforme a lo consignado en el octavo considerando de la presente resolución, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º P03337806 y vinculado al CUS provisional n.º 158931. Asimismo, se determinó que, “el predio” es un área independizada de un predio de mayor extensión de 925,50 m², inscrito en la partida n.º P03058799 y vinculado con CUS n.º 32459, constituye un equipamiento urbano destinado a educación, por tanto, es un bien de dominio público, correspondiendo evaluar si ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público y se proceda con su desafectación administrativa (dicha evaluación se realiza en la etapa de calificación sustantiva); sin perjuicio de ello, se precisa que mediante Resolución n.º 0134-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017 se resolvió la extinción parcial de la afectación en uso de “el predio”, el cual se encontraba inmerso dentro del área de 925,50 m², por tanto, sería libre disponibilidad;

10.2 Respecto de la legitimidad del solicitante: “la administrada” se encuentra inscrita en la partida n.º 13108904 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, que tiene como fines, entre otros, impulsar el desarrollo comercial de sus asociados, por lo que, revisada dicha partida, se verificó que, la escritura pública de constitución en la que se hace mención al estatuto, indica que son atribuciones del presidente, entre otros, representar a la asociación ante toda clases de autoridades sean judiciales, civiles, políticas, administrativas, municipales, etc. Asimismo, en el asiento A0004 obra inscrito el nombramiento del Consejo Directivo de para el periodo del 02 de noviembre del 2020 al 01 de noviembre del 2022, en el cual se nombra como presidente del directorio a Lizveth Jackeline Valdivia Chávez, cuyo cargo como presidenta estaba vigente al momento de presentar la solicitud; por lo que, se encontraba legitimada para solicitar el usufructo ante esta Superintendencia;

10.3 Del cumplimiento de los requisitos formales: se verificó que “la administrada” presentó los requisitos comunes exigidos por el artículo 100º de “el Reglamento”, precisando que el usufructo

es requerido por causal de posesión, por el plazo de cinco (05) años y se indicó la finalidad (centro comercial); adicionalmente, se verificó que, mediante declaración jurada del 15 de septiembre de 2021, “la administrada” declaró no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado;

10.4 Respecto de acreditar la posesión mayor a dos (02) años: a fin de acreditar la posesión de “el predio”, “la administrada”, indicó que, en virtud a la solicitud de ingreso n.º 24213-2021, se debe considerar, entre otros, la Ficha Técnica n.º 0239-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2020 (que forma parte del expediente n.º 1018-2020/SBNSDAPE). Al respecto, revisada la ficha en mención, se determinó que está fue emitida en virtud de la inspección técnica realizada por esta Superintendencia el 10 de noviembre de 2020 al área de 925,50 m², inscrita en la partida n.º P03058799, respecto de la cual se independizó “el predio”. Cabe precisar que, a través de la citada ficha se indicó que en un área aproximada de 458,93 m² (“el predio”) funciona una galería comercial respecto de la cual tiene posesión “la administrada”, de modo tal que, con ello se acreditó formalmente que “la administrada” tiene la posesión de “el predio” desde hace más de dos años, cumpliendo así de manera preliminar con sustentar la causal de usufructo establecida en el numeral 3 del artículo 168º de “el Reglamento” y de acuerdo a lo prescrito en el literal d) del numeral 2 del artículo 169º del referido cuerpo normativo;

Inspección del predio

12. Que, habiéndose determinado la titularidad de “el predio” y su libre disponibilidad, acorde al artículo 137º de “el Reglamento” y el numeral 7.4 del artículo 7º de “la Directiva”, se continuó con la etapa de la inspección del predio *in situ*, a fin de verificar su estado físico, la existencia de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes, así como comprobar si “la administrada”, cumple con la causal que ha invocado para la constitución del usufructo, para el presente caso, la posesión;
13. Que, con fecha 31 de mayo del 2023, se llevó a cabo la inspección *in situ* de “el predio”, conforme consta de la Ficha Técnica n.º 00158-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio del 2023, a través de la cual, se advirtió en síntesis lo siguiente: **“1. el área inspeccionada corresponde a 458,93 m², se ubica en una zona urbana y presenta topografía plana, 2. se observó que el predio, se encuentra totalmente ocupado por una galería comercial con 49 puestos de venta, 3. el recinto cuenta con estructura de acero, el frente por pasaje santa rosa presenta además muros de material noble con puertas enrollables de fierro, en el interior se observa en su mayoría puestos de venta de ropa. tiene por ambos frentes carteles en los que se puede leer entre otros: “galería santa rosita V.E.S”, 4. se procedió a recorrer los 49 puestos de venta y preguntar el nombre, el DNI y la asociación a la que pertenecen, cotejando con los nombres de las personas que integran la asociación de comerciantes independientes santa rosita de V.E.S. (según la información que obra en el expediente 1072-2022/SBNSDAPE), 5. se comprobó que cinco (05) puestos de venta (puesto nº 22, 29, 30, 44 y 46) se encontraban cerrados, en los cuales la profesional legal procedió a dejar esquila para que adjunten información de su ocupación; seis (06) personas que se encontraban ocupando el puesto nº 7, 14, 16, 26, 42 y 49 indicaron que pertenecen a la asociación plaza central, los ocupantes del resto de puestos indicaron que integran la asociación de comerciantes independientes santa rosita de V.E.S (...);”**
14. Que, aunado a lo mencionado en el párrafo precedente, se precisa que, mediante escrito s/n, signado con solicitud de ingreso n.º 16158-2023 del 22 de junio del 2023, el señor Máximo Mendoza Yucra, con DNI n.º 07520276, remitió documentación en donde señala es poseionario de “el predio”; no obstante, no pertenece a la asociación solicitante del usufructo (“la administrada”), contrario a ello, es parte de la Asociación de Comerciantes Plaza Central Villa El Salvador;
15. Que, en torno a lo antes mencionado, se ha comprobado la existencia de más de una asociación ocupando “el predio”, las cuales vendrían administrando los puestos de venta que se encuentran dentro del mismo, es decir, se ha acreditado que “la administrada” no tiene posesión sobre la totalidad de “el predio”, conforme consta de la Ficha Técnica n.º 00158-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

16. Que, es de precisar que la Corte Suprema mediante la Casación n.º 11683-2018- ICA, evidencia que, se requiere ejercer la ocupación de la totalidad de un predio para considerarse como poseedor;
17. Que, bajo los fundamentos antes expuestos, se ha determinado que, “la administrada”, no cumple con la causal que ha invocado para la constitución del usufructo, esto es, la posesión de “el predio”, por lo que, no procede continuar con el presente procedimiento, debiéndose declarar improcedente la solicitud formulada;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “ROF de la SBN”, “el Reglamento”, “la Directiva”, las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1093-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre del 2023 con su respectivo anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN**, solicitado por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES INDEPENDIENTES SANTA ROSITA DE V.E.S**, respecto al predio de 458,93 m², ubicado en el lote 01, manzana C, Grupo Residencial 13, Sector Segundo del Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.º P03337806 del Registro de Predios de Lima y vinculado al CUS provisional n.º 158931, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN**, solicitado por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES INDEPENDIENTES SANTA ROSITA DE V.E.S**, respecto al predio citado en el artículo precedente.

Artículo 3.- Comunicar lo resuelto en la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de realizar las acciones conforme a sus competencias.

Artículo 4.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede firme la presente resolución.

Artículo 5.- Disponer la publicación de la presente resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales