



INFORME N° 259-2002-AGN/OGAJ

A : **Dra. PILAR REMY SIMATOVIC**
Jefa Institucional

DE : **Dra. Georgina Anticona Sotomayor**
Directora (e) de la OGAJ

ASUNTO : **PERMUTA DE PREDIOS**

REFERENCIA : **Informe n° 239 Y 250-2002-AGN/OGAJ**

FECHA : **Lima, 13 de Noviembre del 2002**

Tengo a bien en dirigirme a Usted, en relación al asunto de la referencia, e informarle lo siguiente sobre la Permuta de Predios

1.- De conformidad con la Directiva N°003-2002/SBN aprobada por Resolución N°020- 2002/SBND publicado en fecha 26 de julio del presente año, comprende dentro de los alcances de dicha norma a los predios de la Administración Pública.

La referida norma establece que la SBN es la encargada de impulsar el trámite de permuta debiendo considerar en ella sobre un predio cuyo valor de tasación sea superior en un 10% al valor del bien que reciba como contraprestación, numeral 1.5.2 de la Directiva mencionada en concordancia con el Artículo 52° del Decreto Supremo N° 154-2001-EF.

Cuando el valor de tasación del predio que entrega el Estado sea superior al valor del predio que reciba el Estado, pero inferior al porcentaje que se indica en el numeral precedente, el otro permutante deberá pagar en dinero la diferencia del valor que exista a favor del Estado, numeral 1.5.3 en concordancia con el artículo 53° del Decreto referido.

En caso que el valor de la tasación del bien que recibe el Estado sea mayor, este compensará en dinero la diferencia de acuerdo con lo señalado en el numeral anterior. Debiendo haber obtenido la respectiva habilitación presupuestal que irrogue el pago, salvo que el otro permutante renuncie por escrito a dicho pago numeral 1.5.4 de la Directiva, en concordancia con el artículo 53° párrafo segundo del Reglamento).

La permuta se realiza respecto de predios in matriculados, debidamente saneados física y legalmente.



La permuta entre entidades del Estado se regulará por las disposiciones aplicables para la transferencia predial patrimonial interestatal

2.- PERMUTA PREDIAL:

Por la permuta de propiedad predial. El Estado se obliga a transferir un predio o un aparte de un predio de su dominio privado de libre disponibilidad a un entidad pública o a una persona de derecho privado, a cambio de que se le transfiera también la propiedad de otro predio u otros bienes, artículo 48° del Decreto Supremo N°154-2001-EF.

Tratándose de bienes registrables, los permutantes deberán acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación del Certificado Registral Inmobiliario (CRI). En su defecto presentará la copia literal de dominio y el certificado de gravámenes expedido por el Registro Público correspondiente con una antigüedad no mayor de 30 días de la fecha de expedición.

- Limitaciones a la Permuta (Art.52° del Reglamento):

El Estado no podrá permutar un predio cuyo valor de tasación sea superior en un 10% al valor del bien que reciba como contraprestación.

- Permuta de Aportes Reglamentarios (Artículo 54° del Reglamento)

Excepcionalmente, el Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales y previa desafectación, podrá entregar en permuta terrenos calificados como aportes reglamentarios siempre que estos se encuentren bajo su administración directa.

3.- De conformidad con el Código Civil, la Permuta es un contrato se rige por las mismas disposiciones de la compra-venta en lo que le sean aplicables, artículos 1602° y 1603°

No obstante que la permuta es un contrato de simple transferencia de bienes, en que no interviene sustancialmente la idea del valor de los bienes, y por tanto del precio de ellos, el elemento valor ha sido tomado en consideración del artículo 1531° para definir el contrato independientemente de la denominación que se le dé, pero de acuerdo con lo que manifiesta la intención de las partes. No será necesario que no conste la común intención de las partes para que se tenga que calificar la permuta como compraventa. Para la apreciación del contrato de permuta debe tenerse en cuenta que la idea del valor de los bienes no es lo fundamental, sino la necesidad que uno y otro contratante tienen de los bienes que van a ser permutados .



Aún siendo de menor valor un bien puede ser sumamente útil o necesarios para unos y carecer de valor para otros.

Jurisprudencia:

Aunque la permuta se haya materializado en dos contratos independientes, no procede exigir separadamente el cumplimiento de uno de ellos si no se ha cumplido con el otro. La rescisión de uno hace desaparecer la obligación del otro, por estar vinculados a una misma relación jurídica.

Estando a las normas relacionadas con la permuta de predios: Decreto Supremo N° 154-2001-EF, Directiva N° 003-2002/SBN y el Código Civil, la suscrita encargada de esta Dirección General se permite opinar: se realicen las gestiones de permuta conforme a lo estipulado en las normas pertinentes, sobre los predios de propiedad del Archivo General de la Nación a la brevedad posible, debiendo recabar la documentación del título otorgado a favor de la Institución, así como su inscripción en el Registro Público de Lima.

Es cuanto informo a Usted,

Atentamente.

AGN/OGAJ
Gas



*Dra. Georgina Anticona Sotomayor
Oficina General de Asesoría Jurídica
(E)*

[Handwritten signature in red ink]