



RESOLUCIÓN N° 0245-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de febrero de 2020

VISTO:



El Expediente n.° 193-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE A FAVOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, solicitado por el **EQUIPO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** representado por el Jefe (e) del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Marco Salazar Torres (en adelante “el administrado”), respecto de un terreno urbano de 179,00 m², denominado “R-902”, ubicado colindante con el Asentamiento Humano Clorinda Málaga de Prado, distrito de comas, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada a la infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Asentamiento Humano Incahuasi – Pampa de Comas – Distrito de Comas”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, aprobado por D.S. 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento¹ y modificatorias (en adelante “el Reglamento de la Ley n° 29151”);



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales² (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellas, el literal a) del citado artículo 44 de “el ROF”;

1 Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

2 Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

3. Que, mediante la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura³, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura⁴ y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210⁵, Decreto Legislativo n.º 1330⁶, Decreto Legislativo n.º 1366⁷), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192⁸ (en adelante "TUO del DL n.º 1192"); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA "reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones (en adelante "el Reglamento"); aunado a ello, la Directiva sobre inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192⁹, modificada por la Resolución n.º 032-2016-SBN¹⁰ (en adelante "la Directiva"), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. Que, el artículo 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por Decreto Legislativo n.º 1357, dispuso declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente;

5. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41º del "TUO del DL n.º 1192", deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el **plan de saneamiento físico y legal** el cual ostenta la calidad de declaración jurada y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

Respecto de la primera inscripción de dominio y constitución de servidumbre de "el predio"

6. Que, mediante Carta n.º 2665-2019-ESPS presentada el 3 de enero de 2020 (folio 1), "el administrado" petitionó la primera inscripción de dominio a favor del Estado y constitución de derecho de servidumbre a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL respecto de "el predio", sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y anexos (folio 2 al 11);

3 Aprobada por Ley n.º 30025, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de mayo de 2013.

4 Aprobada por Decreto Legislativo n.º 1192, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de agosto de 2015.

5 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2015.

6 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 6 de enero de 2017.

7 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de julio de 2018.

8 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 12 de marzo de 2019.

9 Directiva n.º 004-2015/SBN aprobada por Res. n.º 079-2015-SBN modificada por la Resolución n.º 032-2016-SBN

10 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 3 de abril de 2016.





RESOLUCIÓN N° 0245-2020/SBN-DGPE-SDAPE

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada** de la solicitud presentada por "SEDAPAL", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.3.3 de la "la Directiva"¹¹; emitiéndose el Informe Preliminar n.° 00101-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2020 (folios 12 y 13) a través del cual se verificó que "SEDAPAL" cumplió con presentar los requisitos que exige el presente procedimiento administrativo;

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, "SEDAPAL" presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 01 de agosto de 2019 (folios 6 y 7), elaborado en base al Informe Técnico n.° 16619-2019-SUNARP-Z.R.N.°IX/OC del 25 de julio de 2019, mediante el cual informó que "el predio" se ubica en zona donde no se cuenta con información gráfica de antecedentes registrales. Sin embargo, al no contar con una base gráfica de la totalidad de los predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

9. Que, en este extremo, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN "no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no"; por lo que lo señalado por la Oficina Registral de Lima en el Certificado de Búsqueda Catastral no resulta óbice para la incorporación del predio a favor del Estado;

10. Que, es importante precisar que de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de "el predio" y anexos, se advierte que "el administrado" declaró en los numeral 4.2 y V del referido plan que el área de 179,00 m² se encuentra sin inscripción registral" (folio 4). Asimismo, de la inspección técnica realizada el 23 de diciembre de 2019 y de la fotografía presentada (folio 5), se tiene que "el predio" tiene condición de terreno urbano y que el mismo se encuentra desocupado;

11. Que, por otro lado, el tercer párrafo del artículo 3° de "el Reglamento", concordante con el numeral 5.4 de "la Directiva" establecen que, la información y

11 Numeral 5.3.3) de la "Directiva n.° 004-2015/SBN", El Plan de saneamiento físico y legal del predio estatal, el cual estará visado por los profesionales designados por el titular del proyecto, identificará el área total y el área afectada de cada predio, conteniendo como mínimo: el informe técnico legal en donde se precise ubicación, zonificación, linderos, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, área afectada en relación al área total del proyecto, resumen de las obras que se van a ejecutar en el predio materia de la solicitud; así como la existencia de cargas, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, ocupaciones, superposiciones o duplicidades de partidas, reservas naturales, entre otros, el cual estará sustentado con los documentos siguientes:

- a) Partida Registral y títulos archivados, de encontrarse inscrito el predio, o Certificado de Búsqueda Catastral, expedido por SUNARP, en caso de no encontrarse inscrito, conforme al área solicitada. Dichos documentos serán de una antigüedad no mayor a seis (6) meses.
- b) Informe de Inspección técnica.
- c) Plano perimétrico y de ubicación del terreno en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital y papel, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos. (*)
- d) Memoria Descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas y la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos.
- e) Fotografías actuales del predio.



documentación que el solicitante presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, al cual se refiere la presente directiva, **adquieren la calidad de declaración jurada**. Asimismo, el numeral 6.1.2) de la citada Directiva, señala que, la documentación que sustenta la emisión de la resolución, son **los documentos proporcionados por el solicitante**; precisándose además que, no es necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías;



12. Que, si bien el artículo 5 de “el Reglamento”, establece que, en el caso de **predios no inscritos de propiedad estatal**, la SBN realizará la primera inscripción de dominio **a favor del titular del proyecto**; disposición legal que es concordante con lo prescrito en el numeral 6.1.1) de “la Directiva”, para los casos en los que el solicitante requiere que se le otorgue “otros derechos reales” distintos a la propiedad, entre los que se encuentra la servidumbre, es procedente disponer la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado y en el mismo acto otorgar el derecho real requerido por el solicitante; en atención a lo sustentado por el solicitante en el Plan de Saneamiento Físico Legal del Predio Estatal, el cual se encuentra acorde al pronunciamiento vertido en el Informe n.º 326-2018/SBN-DNR-SDNC del 8 de noviembre de 2018 (folios 16 y 17), conforme se detalla en los Informes Técnicos Legales nros. 0263-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2020 y 309-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2020 que sustentan la presente Resolución (folios 18 al 22);



13. Que, ante la falta de disposición específica en el marco del “TUO del DL n.º 1192”, respecto a las condiciones y plazo para la concesión del derecho de servidumbre solicitado, el otorgamiento del referido derecho real se regulará según lo dispuesto en los artículos 1035º al 1054º del Código Civil; en ese sentido, en atención a que el titular del proyecto no ha precisado en su solicitud el plazo de duración para la constitución del derecho real solicitado, el mismo se considerará otorgado a perpetuidad acorde a lo regulado por el artículo 1037º del Código Civil;



14. Que, esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentadas en estricto cumplimiento del marco normativo antes señalado y lo sustentado en la documentación presentada por “el administrado”, dado que acorde a lo detallado en el considerando décimo primero de la presente Resolución, el titular del proyecto asume entera responsabilidad por lo declarado en el Plan de Saneamiento Físico - Legal y la solicitud presentada; y, en consecuencia, se procederá con la primera inscripción de dominio a favor del Estado y constitución de derecho de servidumbre de paso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, tal y como se señala en los documentos técnicos (Plano Perimétrico - Ubicación y Memoria Descriptiva) suscritos y autorizados por verificador catastral Ingeniero Geógrafo, Jose Hernán Canales Osorio (folios 8 al 10);

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, el Decreto Legislativo n.º 1280 modificado por Decreto Legislativo n.º 1357 y los Informes Técnicos Legales nros. 0263-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2020 y 309-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2020 (folios 18 al 22);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, respecto del terreno urbano de 179,00 m², denominada “R-902”, ubicado colindante

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0245-2020/SBN-DGPE-SDAPE

con el Asentamiento Humano Clorinda Málaga de Prado, distrito de comas, provincia y departamento de Lima, según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO A PERPETUIDAD Y TÍTULO GRATUITO, EN FAVOR DE LA EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, respecto del predio descrito en el artículo precedente, con la finalidad de ser destinado a la infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: "Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Asentamiento Humano Incahuasi – Pampa de Comas – Distrito de Comas", según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

TERCERO: Remitir copia autenticada de la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.° IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

Regístrese, notifíquese y publíquese. -



Abog. CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES