



RESOLUCIÓN N° 0635-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 289-2019/SBNSDAPE, en el que se sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO**, solicitado por la empresa **MENORCA INVERSIONES S.A.C.** representada por su Gerente General Antonio Gaspar Almeida Briceño, respecto del predio de 4 366,63 m², ubicado en la Manzana "B" de la Parcelación Semirústica Cusipata, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11575311 del Registro de Predios de Lima y con CUS n.° 38460 (en adelante "el predio 1").

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA²;

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA³, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor; siendo que conforme a lo previsto en el literal g) del artículo 44 del citado Reglamento, es función específica de la SDAPE constituir servidumbres, cargas, gravámenes y demás derechos reales conforme a ley, así como disponer su levantamiento;

3. Que, conforme al literal b) del artículo 4 del TUO de la Ley n.° 29151 y el literal a) del numeral 2.3 del artículo 3 de su Reglamento, los actos de administración son aquellos actos a través de los cuales se ordena el uso y el aprovechamiento de los bienes estatales; siendo que el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales, está regulado en la Directiva n.° 007-2016/SBN denominada "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales", aprobada por Resolución n.° 070-2016/SBN, la misma que según sus numerales 5.6),

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

5.9) y 6.7), para que esta Superintendencia apruebe la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales, se requiere que se den en forma concurrente tres presupuestos o requisitos para tal efecto, como son: I) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal y esté inscrito y saneado; II) Que el predio solicitado no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; siendo que en caso de existir algún otro derecho sobre este predio, la servidumbre solicitada sea compatible con aquél; y, III) Que el predio solicitado no presente alguna restricción o situación incompatible con la servidumbre solicitada;



4. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 42831-2018, presentada el 23 de noviembre de 2018 (folios 01 al 03), la empresa Menorca Inversiones S.A.C. representada por su Gerente General Antonio Gaspar Almeida Briceño (en adelante "la administrada"), solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso respecto de "el predio 1", con la finalidad de destinarlo como vía de acceso al predio de su propiedad, denominado Parcela S-5 e inscrito en la partida n.º 11204004 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el predio 2"), adjuntando a tal efecto los siguientes documentos: a) Copia del DNI de su representante legal; b) Copia de la partida de la empresa; c) Certificado de vigencia de poder de su representante legal; d) Copia certificada de la partida del predio requerido en servidumbre; e) Certificado de Búsqueda Catastral del predio requerido en servidumbre; f) Memoria descriptiva y plano perimétrico del predio requerido en servidumbre; g) Copia certificada de la partida del predio dominante; h) Declaración Jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado; e, i) Copia del Certificado de Zonificación y Vías n.º 1728-2018-MML-GDU-DPHU;



5. Que, el Informe Preliminar n.º 00032-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de enero de 2019 (folios 99 al 101), concluye que: I) "El predio 1" se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11575311 del Registro de Predios de Lima y anotado en el SINABIP con el CUS n.º 38460; y, II) No se puede determinar fehacientemente la superposición del predio solicitado para servidumbre con la partida n.º 11056781 (Comunidad Campesina de Collanac Sector A), ya que existe información que indica superposición total (Informe Técnico n.º 23315-2018-SUNARP-Z.R.NºIX/OC, del 25 de setiembre de 2018), así como información que indica superposición parcial en un 20.45% (Base Gráfica SBN y Portal Web del Ministerio de Agricultura); por lo que, señala que para seguir con el procedimiento de servidumbre convencional, es necesario definir la superposición de "el predio 1" con la Comunidad Campesina de Collanac; para lo cual, recomienda realizar consultas de aclaración a la SUNARP, la Gerencia del Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana y/o la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, los cuales son competentes en relación a las comunidades campesinas en el espacio geográfico evaluado;



6. Que, en atención a la citada recomendación y dado a que en gabinete, con la información gráfica actual, se verificó que los predios inscritos en las partidas n.º 11575311 (Estado) y n.º 11204004 ("el predio 2") se encontrarían dentro de los límites del predio de propiedad de la Comunidad Campesina de Collanac (Partida n.º 11056781), a través del Oficio n.º 2087-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de marzo de 2019 (folio 105), esta Subdirección solicitó a la Oficina Registral de Lima la aclaración del Informe Técnico n.º 0864-2019-SUNARP-Z.R.No.IX/OC, a fin de precisar si el área materia de consulta se superpone parcial o totalmente con otros predios, toda vez que se está evaluando el otorgamiento de un derecho de servidumbre en un bien del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 732-2019-SUNARP-Z.R.NºIX/GPI (folio 110), la Oficina Registral de Lima otorgó respuesta al oficio descrito en el considerando precedente, adjuntando para tal efecto el Informe Técnico n.º 6311-2019-SUNARP-Z.R.No.IX/OC, del 25 de marzo de 2019 (folio 111), de donde se determina que "el predio 1" se encuentra ubicado dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11575311 del Registro de Predios de Lima y que asimismo, se encuentra ubicado dentro del ámbito mayor inscrito a nombre de la Comunidad Campesina de Collanac en la partida n.º 11056781 del Registro de Predios de Lima;



RESOLUCIÓN N° 0635-2019/SBN-DGPE-SDAPE

8. Que, del mérito del Informe Técnico antes referido, se establece que si bien “el predio 1” es parte de un predio de propiedad del Estado (CUS n.° 38460); empero, asimismo, a su vez registralmente es parte o forma parte del territorio de propiedad de una Comunidad Campesina, como es la Comunidad Campesina de Collanac; por lo que, en tal sentido, “el predio 1” a su vez también registralmente es de propiedad comunal;

9. Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 89 de la Constitución Política del Perú, las Comunidades Campesinas son autónomas en el uso y la libre disposición de sus tierras dentro del marco que la ley establece;

10. Que, la Ley n.° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1 prescribe que: “En consecuencia el Estado: a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...)”; siendo que en su artículo 7 estipula que: “Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables”; significando que en su artículo 23 dispone que: “Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...)”;

11. Que, en concordancia con las normas citadas, el artículo 36 del TUO de la Ley n.° 29151, establece que los predios que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios son de dominio del Estado, salvo los que constituyen propiedad de las Comunidades Campesinas y Nativas y de particulares; siendo que de acuerdo a lo previsto en el segundo párrafo del numeral 6.7 de la Directiva n.° 007-2016/SBN denominada “Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales”, si el predio es de propiedad privada o presenta alguna restricción o situación incompatible con la servidumbre solicitada, se debe dar por concluido el trámite;

12. Que, si bien “el predio 1” es de propiedad estatal, conforme a lo anotado en el sétimo considerando de la presente resolución; sin embargo, en el marco de las disposiciones legales antes acotadas, esta Superintendencia no tendría la competencia o facultad para otorgar la servidumbre solicitada, por cuanto estaría atentando contra la autonomía de la Comunidad Campesina de Collanac en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional y es materia de un régimen legal especial conforme a la normativa antes indicada; por lo que, en tal virtud y en aplicación del segundo párrafo del numeral 6.7 de la Directiva n.° 007-2016/SBN denominada “Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales”, la presente solicitud de servidumbre debe ser declarada improcedente;

13. Que, de otro lado y respecto a la duplicidad de partidas existente entre la partida n.° 11575311 a nombre del Estado y la partida n.° 11056781 a nombre de la Comunidad Campesina de Collanac, anotada en el sétimo considerando de la presente resolución, conforme a lo previsto en los artículos 20 y 21 literal a) del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, se debe



poner en conocimiento de esta duplicidad a la Procuraduría Pública a efectos que evalúe la interposición de alguna acción legal con la finalidad de resolver la misma;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.º 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 007-2016/SBN, la Constitución Política del Perú, la Ley n.º 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1217-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio de 2019 (folios 126 al 128);



SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso, presentada por la empresa Menorca Inversiones S.A.C., respecto del predio de 4 366,63 m², ubicado en la Manzana B de la Parcelación Semirústica Cusipata, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, por las razones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Comuníquese y archívese.




 **Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES