

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0639-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 565-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE** solicitado por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** respecto al área de **79,77 m²** ubicado en el pasaje s/n del Asentamiento Humano Villa María del Triunfo sector Asociación Central Unificada del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado-COFOPRI en la partida n.° P03043451 de la Oficina Registral de Lima y anotado con CUS 121630 (en adelante “el predio”), y,

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-VIVIENDA (en adelante, TUO de la Ley n.° 29151) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA;
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-VIVIENDA, 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;

Del procedimiento de servidumbre

3. Que, mediante Solicitud de Ingreso n.° 08145-2020 del 8 de junio del 2020 (foja 1) el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, en adelante “la administrada”, solicita la Constitución del Derecho de Servidumbre y Tránsito respecto a “el predio”, a fin de ejecutar el proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para los sectores 311-313-330-310-312-314-300-307-319-324 y 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 1”, en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192” (en adelante “TUO del DL 1192”). Para lo cual adjunta, entre otros documentos, los siguientes: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 1 al 4); **b)** Copia simple de la partida P03043451 del Registro de Predios de Lima (fojas 5 al 68); **c)** Informe de

inspección técnica que contiene fotografías de “el predio” (foja 70 y 75); y, **d)** plano perimétrico y memoria descriptiva (fojas 72 al 74);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO del DL 1192”), regula un procedimiento administrativo automático en el que la legitimación del titular del proyecto de inversión para incoar el procedimiento, se sustenta en la verificación de que el proyecto esté destinado a la realización de una obra de infraestructura declarada de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; siendo desarrollado además en la Directiva n.° 004-2015/SBN denominada “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192”, aprobada mediante la Resolución n.° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva n.° 004-2015/SBN”);

5. Que, en tal sentido, el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del DL 1192”, prevé que además del procedimiento de transferencia en propiedad de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o gran envergadura; también, puede otorgarle **otros derechos reales**, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por el solo mérito de la resolución administrativa que se emita para tal efecto;

6. Que, siendo esto así, el procedimiento de aprobación de constitución de otros derechos reales que no involucren el desplazamiento patrimonial del predio estatal, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el plan de saneamiento físico y legal, **adquiere calidad de declaración jurada**, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la SBN, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros;

7. Que, como parte del presente procedimiento de servidumbre se encuentran las etapas siguientes: **i)** calificación formal de la solicitud y **ii)** calificación sustantiva de la solicitud, conforme se desarrolla continuación;

De la calificación formal de la solicitud

8. Que, de la calificación de la solicitud presentada en su **aspecto legal**, se tiene lo siguiente: De conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del DL 1192” quien tiene competencia para iniciar el procedimiento de servidumbre, es el sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por lo que se procedió a revisar la solicitud materia de estudio a fin de determinar si se cumple con lo dispuesto en el numeral antes citado, advirtiéndose que quien petiona la servidumbre es SEDAPAL, quien es el titular proyecto denominado: “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para los sectores 311-313-330-310-312-314-300-307-319-324 y 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 1”, no obstante, se verifico que, **la persona que suscribe la solicitud, no presento el documento que la acredite como representante del titular del proyecto**. Por otro lado, continuando con la calificación legal de la solicitud submateria, se advirtió que contiene los datos y adjunta el Plan de Saneamiento Físico y Legal de “el predio”, sin embargo, **no se adjuntaron los títulos archivados que acrediten la titularidad de “el predio”, conforme lo establece el literal a) del numeral 5.3.3 del artículo 5° de la “Directiva n.° 004-2015/SBN”;**

9. Que, de igual manera la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.º 01581-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio del 2020 (fojas 76 al 79), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** Se contrastó el área solicitada con la base única SBN, determinándose que recae parcialmente sobre área de circulación del Asentamiento Humano Villa María del Triunfo del sector Asociación Central Unificada en la partida n.º P03043451 a favor del Estado-Cofopri. Asimismo, de acuerdo a la base gráfica de Sunarp, el área requerida se superpone también parcialmente con los predios inscritos en las partidas n.º P03089404 y P03089405 a favor de terceros, y, **ii)** El informe de inspección técnica y el plano perimétrico presentado son poco legibles;

10. Que, a través del Oficio n.º 02352-2020/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 24 de julio del 2020 (fojas 80 al 81), se informó a “la administrada” sobre la observaciones advertidas (considerandos 8 y 9 de la presente Resolución), por tal razón, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 143 del Decreto Legislativo n.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, a fin de que “la administrada” cumpla con redimensionar el área solicitada en servidumbre a fin de no afectar propiedad de terceros, presente documentación técnica legible, presente los títulos archivados que acrediten la titularidad de “el predio” y adjunte el documento en donde se acredite a la solicitante como representante del titular del proyecto. En ese sentido, el plazo para que “la administrada” cumpla con presentar lo señalado en líneas anteriores, vencía el 10 de agosto del 2020;

11. Que, mediante Solicitud de Ingreso n.º 11766-2020 del 10 de agosto del 2020 (fojas 82 al 87) “la administrada” (dentro del plazo otorgado) adjuntó nueva documentación técnica, consistente en: memoria descriptiva, plano perimétrico e informe de inspección técnica de “el predio”. Al respecto, de la evaluación realizada a dicha documentación, mediante Informe Preliminar n.º 02453-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto del 2020 (foja 88), se determinó que las observaciones técnicas advertidas habían sido subsanadas en el sistema PSAD56, sin embargo, en el sistema WGS84 no se llegó a subsanar. No obstante ello, el referido informe señala que los antecedentes registrales de las partidas involucradas se encuentran inscritas en PSAD56, por ende, al haber “la administrada” subsanado las observaciones técnicas en dicho sistema, se decidió continuar con el presente procedimiento, toda vez la inscripción de la presente servidumbre en SUNARP, se realizara en el sistema PSAD56, teniendo en cuenta que la partida donde se inscribirá el acto de administración sobre “el predio”, se encuentra también en dicho sistema. Asimismo, “la administrada” cumplió con presentar la Resolución n.º 139-2019-GG del 27 de marzo del 2019 en donde se acredita a la persona que suscribe la solicitud submateria como representante del titular del proyecto de “la administrada”, por lo tanto, se da por subsanada dicha observación;

12. Que, no obstante, lo explicado en el párrafo anterior, se advirtió que “la administrada” no cumplió con adjuntar los títulos archivados que acrediten la titularidad de “el predio”. Empero, con el fin de evitar un perjuicio a la población al dilatarse o aplazarse el proyecto de agua potable y alcantarillado de “la administrada”, al desaprobarse la solicitud de constitución del derecho de servidumbre por la falta del referido requisito, esta Superintendencia, a través del correo del 18 de agosto del 2020 (foja 89), solicitó al Coordinador de la SBN, encargado de realizar diversos trámites en SUNARP, recabe el título archivado (n.º 2007-00486923 del 3 de setiembre del 2007) que acredita la titularidad de “el predio” (asiento 00060 de la partida n.º P03043451). Es así que, con correo de fecha 21 de agosto del 2020, dicho título archivado fue remitido y forma parte del presente procedimiento (fojas 90 al 109);

13. Que, en tal contexto habiéndose calificado la solicitud en su aspecto formal, se concluye que la misma cumple tanto con los requisitos técnicos y legales que establece el numeral 5.3 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN”, por tal razón corresponde admitir a trámite la solicitud presentada;

De la calificación de fondo de la solicitud

14. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del DL 1192”, para que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales apruebe la transferencia en propiedad o el otorgamiento a través de otro derecho real de predios, a título gratuito y automáticamente, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, se requiere de la concurrencia de dos presupuestos o requisitos para tal efecto, como son: **i)** Que el

predio solicitado sea de propiedad estatal, de dominio público o de dominio privado o de las empresas del Estado, de derecho público o de derecho privado; y, **ii)** Que las obras de infraestructura para cuya ejecución se requiere este predio hayan sido declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura;

14.1. De la revisión del plan de saneamiento físico legal y los documentos subsanatorios presentados por “la administrada”, así como los Informes Preliminares n.º 01581-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio del 2020 y n.º 02453-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto del 2020, se tiene que “el predio” se encuentra inscrito dentro de los linderos de un predio de mayor extensión en la partida n.º P03043451 del Registro de Predios del Lima, cuyo titular registral es el Estado-COFOPRI, tal como se advierte en el asiento 00060 de la partida en análisis, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal;**

Asimismo, dentro del referido plan de saneamiento, “la administrada” indicó que, “el predio” inscrito en la partida n.º P03043451 cuenta con dos gravámenes inscritos en los asientos 00091 y 00092, las mismas que no afectan el área materia de constitución de derecho de servidumbre. No obstante, de la revisión de dicha partida, se pudo verificar que el asiento 00091 se trata de una inscripción de hipoteca y el asiento 00092 se trata de la cancelación de la hipoteca inscrita en el primer asiento (00091), en ese sentido, la partida donde se encuentra inscrito “el predio” estaría libre de cargas y gravámenes;

Así también, “la administrada” indica dentro de dicho plan de saneamiento, que la referida partida donde se encuentra inscrito “el predio”, tiene dos títulos en trámite: 2010-00255495 y 2018-01922339, los cuales no afectan el área materia de constitución de derecho de servidumbre, sin embargo, de la verificación de la partida actualizada (fojas 110 al 131), se advirtió que a la fecha únicamente se encuentra vigente el primer título;

14.2. En cuanto se refiere al requisito de la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura de las obras de infraestructura para las cuales se requiere “el predio”, cabe precisar que de acuerdo a lo previsto en el numeral 3.1 del artículo 3 del Decreto Legislativo n.º 1280, que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo n.º 1357, **las obras de infraestructura para las cuales se requiere “el predio”, han sido declaradas de necesidad pública e interés nacional;**

15. Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que “el predio” es de propiedad estatal y susceptible o pasible de ser materia de actos de administración que no impliquen el desplazamiento de dominio, de acuerdo al criterio establecido en el Informe n.º 0063-2019/SBN-DNR-SDNC, del 19 de marzo de 2019 y el artículo 29 del Decreto Legislativo n.º 1280; y en segundo lugar, que las obras de infraestructura para las cuales es requerido “el predio”, han sido declaradas de necesidad pública e interés nacional, conforme a lo previsto en el numeral 3.1 del artículo 3 del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo n.º 1357; por lo que, en tal virtud y dándose de modo concurrente los presupuestos exigidos en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del DL 1192” y la “Directiva n.º 004-2015/SBN”, se llega a determinar que “la administrada” ha cumplido con los requisitos de fondo que establece la normativa antes señalada, por ende, corresponde a esta Subdirección aprobar la Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito respecto a “el predio”, a favor de “la administrada” para los fines solicitados;

16. Que, por otra parte, y en cuanto atañe al plazo de la presente servidumbre, debe precisarse que el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del DL 1192”, ampliando los supuestos de transferencia de los predios requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura al “otorgamiento de otro derecho real”, no especifica ni detalla el plazo o período por el cual puede ser otorgado este otro derecho real; por lo que, en tal sentido, respecto al plazo de esta servidumbre, resulta pertinente aplicar lo previsto en las disposiciones del Código Civil vigente, teniendo por ello carácter perpetuo, conforme al artículo 1037º del Código Civil vigente;

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, el “TUO del DL 1192”, la Directiva n.º 004-2015/SBN, el Decreto Legislativo n.º 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.º

1357, la Resolución n.º 0005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0736-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2020 y su anexo (fojas 132 al 134);

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO a perpetuidad a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, respecto del área de **79,77 m²** ubicado en el pasaje s/n del Asentamiento Humano Villa María del Triunfo sector Asociación Central Unificada del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado-COFOPRI en la partida n.º P03043451 de la Oficina Registral de Lima, a fin de ejecutar el proyecto denominado “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para los sectores 311-313-330-310-312-314-300-307-319-324 y 301 Nueva Rinconada – distritos de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo y Villa El Salvador – Etapa 1” según el plano perimétrico y la memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

ARTÍCULO 2.- REMITIR copia de la presente resolución a la Oficina Registral de Lima de la SUNARP para los fines de su inscripción correspondiente, la misma que deberá ser efectuada libre del pago de derechos y con la sola presentación de la solicitud respectiva acompañada de esta resolución y de los planos necesarios, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 41.3 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA.

ARTÍCULO 3.- NOTIFICAR la presente Resolución al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y a COFOPRI, para los fines correspondientes.

Regístrese y comuníquese. –

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL