

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1435-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 1502-2019/SBNSDAPE, en el que se sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRANSITO**, respecto del área de **950,54 m²**, ubicada en la Av. Acceso "A" de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Integral Ciudad Pachacutec, distrito de Ventanilla, provincia y región Callao (en adelante "el predio"), que involucra a un predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la partida n.° P52010300 del Registro de Predios del Callao, solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, con la finalidad de ejecutar el Proyecto "Entubamiento de todo el recorrido del efluente tratado desde la salida de la PTAR Ventanilla hasta su disposición final en el mar de la Playa Costa Azul - Ventanilla", en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2019-VIVIENDA; 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-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;

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.



De la transferencia en propiedad o el otorgamiento a través de otro derecho real de predios de propiedad estatal

3. Que, el artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO del D. Leg. 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 en cuanto a aspectos procedimentales más específicos 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");

4. Que, en tal sentido, conforme al numeral 41.1 del artículo 41° del "TUO del D. Leg. 1192", esta Superintendencia, además de aprobar transferencias 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, puede otorgar **otro derecho real**, 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;

5. Que, dadas las connotaciones especiales que fundamentan el procedimiento regulado por el "TUO del D. Leg. 1192", orientado a dinamizar la ejecución de obras de infraestructura de especial relevancia, la aprobación de otros derechos reales no se condiciona a mayores requisitos que los señalados expresamente en esta disposición legal de carácter especial u otras de desarrollo, como es el caso de la Directiva n.° 004-2015/SBN, que resulta aplicable conforme a lo opinado por la Dirección de Normas y Registros de la SBN en el Informe n.° 0063-2019/SBN-DNR-SDNC del 19 de marzo de 2019, no siendo exigibles los requisitos o condiciones establecidos en el Código Civil o en las Directivas de la SBN para los supuestos en que se soliciten otros derechos reales distintos al de propiedad;

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;

De la presentación de la solicitud y el cumplimiento de los requisitos formales:

7. Que, en tal sentido, mediante Carta n.° 2557-2019-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.° 39535-2019, del 10 de diciembre de 2019 (fojas 01 al 03), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, en adelante "la administrada", **solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito, respecto al área de 950,54 m²**, ubicada en la Av. Acceso "A" de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Integral Ciudad Pachacutec, distrito de Ventanilla, provincia y región Callao, con la finalidad de ejecutar el Proyecto "Entubamiento de todo el recorrido del efluente tratado desde la salida de la PTAR Ventanilla hasta su disposición final en el mar de la Playa Costa Azul - Ventanilla" en el marco del "TUO del D. Leg. 1192";

8. Que, conforme es de verse con su texto y los documentos anexados, la presente solicitud contiene los datos y adjunta el Plan de Saneamiento Físico y Legal del predio





RESOLUCIÓN N° 1435-2019/SBN-DGPE-SDAPE

con los documentos exigidos en el numeral 5.3 de la "Directiva n.° 004-2015/SBN"; por lo que, en tal sentido, la presente solicitud resulta admisible en su aspecto formal;

Del cumplimiento de los presupuestos de fondo:

9. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D. Leg. 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;**

10. Que, de la documentación presentada, se elaboró el Informe Preliminar n.° 01453-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de diciembre de 2019 (fojas 162 al 165), en el cual se determinó entre otros, que: i) Del aplicativo SINABIP, se advierte que la Partida n.° P52010300 está relacionado al CUS n.° 79657, y se encuentra graficado referencialmente, dicha partida contiene múltiples independizaciones, ii) Insertado el polígono materia de servidumbre estaría recayendo sobre las Partidas n.°s. 70351259 y 70351260 de la Oficina Registral Callao y corresponden a propiedad de terceros y iii) Las colindancias de dichas partidas descritas indican que por el Oeste colindan con la carretera que conduce a la playa los delfines; sin embargo, discrepa de la realidad física, debido a que gráficamente abarcaría parte de la carretera;

11. Que, de acuerdo a lo indicado en el Informe Preliminar n.° 01453-2019/SBN-DGPE-SDAPE, "el predio" se encuentra ubicado dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la partida n.° P52010300, la misma que según es de verse, corresponde al predio matriz de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Pachacútec, de 584 608, 57 m², el mismo que tiene asignado el CUS n.° 79657; por lo que, en tal virtud, "el predio" es de propiedad estatal

12. Que, asimismo, revisada la partida n.° 70351259 de la Oficina Registral Callao, consta en el Asiento C00003 (foja 50), la inscripción de división y partición a favor de la sociedad conyugal formada por Miguel Estanislao Herrera Pereda y Elizabeth Diaz Bazán de Herrera; asimismo, de la Partida n.° 70351260 de la Oficina Registral Callao, consta en el Asiento C00005 (foja 56), la inscripción de Compraventa a favor de Gladys Elizabeth Herrera Ramírez; por tanto, se evidencia la existencia de una duplicidad registral entre las partidas referidas y el predio inscrito en la partida n.° P52010300;

13. Que, no obstante lo indicado en el párrafo precedente, cabe precisar que por medio del Informe n.° 009-2016/SBN-DNR, del 22 de enero de 2016, la Subdirección de



Normas y Capacitación señala respecto a la superposición de propiedad estatal con predios de terceros que:

“4. Conforme con el artículo 48 del Reglamento de la ley, la SBN ya adoptó cierto criterio aplicable a los casos de los actos de disposición que encierran per ser una traslación de propiedad estatal; así respecto a la celebración de los referidos actos de transferencia bajo su competencia se ha regulado expresamente que la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan el acto de disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho (...); por tanto teniendo en cuenta las reglas del derecho de propiedad y del derecho registral, que permiten la inscripción de actos sobre partidas registrales superpuestas, incluso para actos de disposición sobre predios de propiedad del Estado, se habilitaría para las actos de administración el seguir el mismo criterio y en la medida que se sujete al libre acuerdo de las partes contratantes y el mismo conste y se formalice en el documento de aprobación del acto administrativo”; (el subrayado es agregado)

“5. (...) al momento de la constitución del acto de administración, sabiéndose que existe varios caos de duplicidad de partidas donde sólo algunos se encontrarían judicializadas, se debe de proceder con una correcta y diligente negociación contractual caso por caso y amparándose en los principios de la “Buena fe contractual” y la “Pacta sunt servanda”, a efectos de regular expresamente inter partes que cualquier carga, gravamen y proceso judicial, administrativo o registral que afecten bienes estatales, no limitan el acto de administración que se otorga (...)”; (el subrayado es agregado)

14. Que, a través del Informe n.º 0063-2019/SBN-DNR-SDNC, del 19 de marzo de 2019, remitido con Memorando n.º 0246-2019/SBN-DNR, del 29 de marzo de 2019, la Subdirección de Normas y Capacitación señala que:

“3.18 Ahora, respecto al otorgamiento de derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, tenemos que la citada norma faculta a la SBN aprobar los derechos reales que importen la administración del predio a favor del titular del proyecto que le sean necesarios para la ejecución de la obra, indistintamente si estos son bienes de dominio privado o dominio público, (...);”

15. Que, teniendo la administrada la calidad de entidad prestadora de los servicios de saneamiento y solicitando “el predio” para los fines de la prestación de estos servicios, el Decreto Legislativo n.º 1280, que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, asimismo, regula en esa línea, cuando en su artículo 29 dispone que: “Los prestadores de los servicios de saneamiento están facultados para usar, a título gratuito, el suelo, subsuelo y aires de carreteras, caminos, calles, plazas y demás bienes de uso público, según corresponda, así como cruzar ríos, puentes y vías férreas, en el ejercicio de la prestación de los servicios.”;

16. Que, de otro lado y 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;

17. 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, así se advierta una duplicidad, de acuerdo a los criterios establecidos en el Informe n.º 009-2016/SBN-DNR, del 22 de enero de 2016, el Informe n.º 0063-2019/SBN-DNR-SDNC, del 19 de marzo de 2019 y el artículo 29 del



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1435-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Decreto Legislativo n.° 1280; y en segundo lugar, que las obras de infraestructura para las cuales es requerido este 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.° 1280, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo n.° 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 D. Leg. 1192", corresponde que esta Superintendencia apruebe la Constitución del Derecho de Servidumbre respecto a "el predio", a favor de la "administrada" y para los fines solicitados;

18. 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 D. Leg. 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 periodo 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 1037° del Código Civil vigente, esta servidumbre deberá ser otorgada a perpetuidad;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.° 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, el "TUO del D. Leg. 1192", la Directiva n.° 004-2015/SBN, el Decreto Legislativo n.° 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.° 1357, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 2462-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2019 (fojas 166 al 169);

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 al predio de **950,54 m²**, ubicada en la Av. Acceso "A" de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Integral Ciudad Pachacutec, distrito de Ventanilla, provincia y región Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida n.° P52010300 del Registro de Predios del Callao, a fin de ejecutar el proyecto "Entubamiento de todo el recorrido del efluente tratado desde la salida de la PTAR Ventanilla hasta su disposición final en el mar de la Playa Costa Azul - Ventanilla".

Artículo 2°.- REMITIR la presente resolución a la Oficina Registral de Callao 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.° 1192, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2019-VIVIENDA.






Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente resolución a la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y al Gobierno Regional del Callao, para los fines correspondientes.

Regístrese y comuníquese




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