



## **RESOLUCIÓN N° 963-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de octubre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 539-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del predio de 236,16 m<sup>2</sup>, que forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07071475 del Registro de Predios de Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en adelante “el predio”; y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Carta N° 756-2019-ESPS, presentada el 30 de mayo de 2019 (S.I. N° 17889-2019), el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales (en adelante “SEDAPAL”), solicita la independización y transferencia de “el predio” en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba 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 infraestructura (en adelante “el T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad de destinarlo para la ejecución del “Reservorio RRP-01 (CR-120)”, que forma parte del proyecto denominado: **“Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado en el Asentamiento Humano Cerro El Agustino frente 2, distrito de El Agustino”** (en adelante “el Proyecto”).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192” establece que los 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 de gran envergadura, son transferidos a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).



5. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192” constituye un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, habiendo sido desarrollado 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”).

6. Que, el numeral 6.2 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, no siendo 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.

7. Que, el numeral 5.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, adquieren la calidad de Declaración Jurada.

8. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que éste sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

9. Que, de otro lado, es oportuno acotar que la Décimo Novena Disposición Complementaria Final del “Decreto Legislativo N° 1192” dispone que la solicitud de transferencia de propiedad es realizada por la empresa prestadora de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal, respecto de aquellos predios y/o infraestructuras que forman parte de los servicios de saneamiento, cuya gestión y prestación han sido declarados de necesidad pública e interés nacional por el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento (en adelante “Decreto Legislativo N° 1280”), siempre que se encuentren en administración y/u operación por dichas empresas para la prestación de los servicios de saneamiento.







## **RESOLUCIÓN N° 963-2019/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, al respecto, se ha declarado 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, de conformidad con el numeral 3.1 del artículo 3° del "Decreto Legislativo N° 1280". En consecuencia, se concluye que "el proyecto" a ejecutarse es considerado como de necesidad pública e interés nacional.

11. Que, mediante el Oficio N° 1861-2019/SBN-DGPE-SDDI de 3 de junio de 2019, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante "SUNARP"), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de Transferencia de "el predio" en la partida registral N° 07071475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 2 del artículo 41 del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

12. Que, de la evaluación técnica de los documentos remitidos por "SEDAPAL", se concluyó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, **inscrito a favor de la "Sociedad Agrícola San Pablo S.A."** en la partida registral N° 07071475 del Registro de Predios de Oficina Registral de Lima; **ii)** se observa en el asiento D0002 de la referida partida, la inscripción de anotación preventiva de carácter indefinido sobre la propiedad matriz (29 356,77 m<sup>2</sup>) correspondiente al pedido de Declaración de Propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitado por COFOPRI a favor de los pobladores del Asentamiento Humano 7 de Octubre – 6ta Zona; siendo que "el predio" se encuentra dentro del ámbito del referido Asentamiento Humano.

13. Que, tal como se ha señalado en el cuarto considerando de la presente resolución, el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" faculta a esta Superintendencia para emitir la resolución aprobatoria de transferencia a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, **siempre y cuando se traten de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado.**

14. Que, sin embargo, en el presente caso ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra actualmente sobre ámbito del predio de mayor extensión registrado en la "SUNARP" a favor de la "**Sociedad Agrícola San Pablo S.A.**"; razón por la cual no es posible efectuar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", pues como hemos señalado anteriormente la transferencia de "los predios" en el marco del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" se efectúa considerando al último titular registral de los predios solicitados. Cabe precisar que nuestro sustento se encuentra reforzado con lo establecido





en el literal a) del artículo 32<sup>1</sup> del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN y modificatorias, el cual prevé que la calificación de un título (es decir en este caso, una resolución aprobatoria) deberá adecuarse a sus antecedentes registrales (entre otros, el titular registral).

15. Que, de lo expuesto, no resulta factible aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "SEDAPAL", debiendo declarar improcedente la solicitud presentada y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 1168-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2019;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL "TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192", presentada por el SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomás Gonzales, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.**

**Artículo 2°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.**

#### Regístrese, y comuníquese.

MPPF/epvy-cist  
POI N° 20.1.2.6



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos  
Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona (...)