

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0226-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1077-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRANSITO**, solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** respecto del área de **121,65 m²**, ubicada en la vía MA, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Banco de Vivienda del Perú, en la Partida registral n.º P03303946 del Registro de Predios de Lima (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 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.º 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 Carta n.º 1656-2020-ESPS del 20 de octubre de 2020, signada con Solicitud de Ingreso n.º 17747-2020 (fojas 01), la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante “la administrada”), solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre y Tránsito respecto al área de 121,65 m², a fin de ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Conjunto Habitacional Marbella – Distrito de Magdalena del Mar”, en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192” (en adelante “TUO del DL 1192”). Para lo cual adjuntó mediante Carta n.º 1737-2020-ESPS del 4 de noviembre de 2020, signada con Solicitud de Ingreso n.º 18821-2020 (fojas 04), entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 05 al 07); **b)** Informe de inspección técnica que contiene fotografías del predio (foja 08); **c)** fotografías (fojas 09); **d)** Memoria descriptiva (foja 10); **e)** plano perimétrico – ubicación (fojas 11); **f)** Certificado de Búsqueda Catastral expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registro de Lima el 17 de julio de 2020 (fojas 13); **g)** Copia simple de la partida registral P03303946 del Registro de Predios de Lima (fojas 14 a 21); y, **h)** título archivado (fojas 22 al 69);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41° del “TUO del DL 1192”, aprobado por Decreto supremo n.º 015-2020-VIVIENDA, el cual 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.º 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.º 1192”, aprobada mediante la Resolución n.º 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva n.º 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**¹, 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 peticiona la servidumbre es SEDAPAL, quien es el titular proyecto denominado “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Conjunto Habitacional Marbella – Distrito de Magdalena del Mar”; asimismo, la persona que suscribe la solicitud de servidumbre se encuentra legitimada para ello de conformidad con la Resolución de Gerencia General n.º 130-2020-GG, según facultades detalladas en el inciso g) y j) del numeral 11.4.2 del Manual de Organización y Responsabilidades General – MORG de SEDAPAL, de igual manera, la solicitud submateria contiene los datos y adjunta el Plan de Saneamiento Físico y Legal de “el predio”, exigidos para la tramitación del procedimiento de servidumbre, asimismo presentó los títulos archivados, que acreditan la titularidad de “el predio”;

9. Que, de igual manera la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su aspecto técnico a través del Informe Preliminar n.º 03287-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre del 2020 (fojas 70 al 72), a través del cual se advirtió entre otros, lo siguiente: **i)** el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado por “la administrada” señala que “el predio” no se encuentra inscrito, sin embargo al contrastar la información con la Base Gráfica Registral de SUNARP, se observa que se superpone sobre la propiedad inscrita a favor del Banco de Vivienda en la Partida registral n.º P03303946 (migrada al SARP de la Partida Registral n.º 41775793); **ii)** de la revisión del Plan de Saneamiento se advierte que “el predio” se superpondría con zonificación denominada “zona de vía de circulación”, lo cual discrepa con lo señalado en la memoria descriptiva la cual señala que se encuentra parcialmente entre Zona de Reglamentación Especial (ZRE) y Zona Residencial de Densidad Baja (ZRDB); y, **iv)** el Plan de Saneamiento en el ítem de ocupaciones menciona que sobre “el predio” no hay ocupaciones, lo cual discrepa con lo señalado en el Informe de Inspección Técnica que precisa que se encuentra ocupado por áreas verdes y vías peatonales, aunando a ello la fotografía adjuntada no señala fecha en la que fue tomada.

10. Que, en ese sentido mediante el Oficio n.º 6138-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2020 (fojas 74), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 15 de diciembre de 2020, se le informó las observaciones advertidas descritas en el párrafo precedente, solicitando que señale y/o aclare si el área materia de solicitud se superpone con alguna partida registral, para la cual deberá señalar la zonificación correcta la cual deberá guardar concordancia con todos los documentos que forman parte de la solicitud. Asimismo, deberá presentar la documentación técnica en formato digital (cad o shape, comprimidos en un archivo zip por la mesa de partes virtual de la SBN). Para tal efecto se 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 (en adelante, “TUO de la LPAG”), a fin de que “la administrada” cumpla con subsanar lo advertido, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender el Oficio el 4 de enero del 2020;

11. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la Carta n.º 2029-2020-ESPS (S.I n.º 23734-2020), recepcionado por esta Superintendencia el 30 de diciembre de 2020 (fojas 76), a través del cual absuelve las observaciones planteadas en el Oficio n.º 6138-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2020, donde señala, entre otros, que según Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad n.º 1628961 del 28 de febrero de 2020 expedido por SUNARP el 17 de julio de 2020, “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Banco de Vivienda en Liquidación - BANVIP en la partida registral n.º P03303946 del Registro de Predios de Lima; asimismo, adjunta la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 77 a 79); **b)** memoria descriptiva (fojas 80); y, **c)** informe de inspección técnica (fojas 81);

12. Que, en ese sentido, se procedió a la evaluación técnica de la documentación presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00142-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero de 2021 (fojas 82), advirtiéndose que las observaciones efectuadas fueron aclaradas, conforme lo siguiente; **i)** “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Banco de Vivienda en Liquidación - BANVIP en la partida registral n.º P03303946, migrada al SARP de la partida registral n.º 41775793; **ii)** tanto en el Informe de Inspección Técnica, Plan de Saneamiento y memoria descriptiva señala que el predio cuenta con zonificación “Vía de Circulación”, coincidiendo entre ellos; y, **iii)** en el Plan de Saneamiento detalla que “el predio” no se encuentra ocupado y así mismo menciona que las formas fotográficas se realizaron el día de la inspección de campo.

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 es admisible su tramitación;

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 presentado por “la administrada” (fojas 77 al 79), así como el Informe Preliminar n.º 03287-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre del 2020 (fojas 70 al 72) y el Informe Preliminar n.º 00142-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero de 2021 (fojas 82), se tiene que “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral n.º P03303946, migrada al SARP de la partida registral n.º 41775793, cuyo titular registral es el Banco de Vivienda en Liquidación - BANVIP, tal como se advierte de la revisión de la partida en análisis, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal;**

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, es necesario precisar que el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 del Reglamento de la Ley n.º 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” señala que los bienes de dominio público, son aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernamentales e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley;

16. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” dispone en los casos que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, se dispondrá la reasignación del uso público, a los fines que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien en el marco de lo dispuesto por el numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo n.º 1192”; en consecuencia, ha quedado demostrado que el predio submateria constituye un bien de dominio público al ser área de vías, por lo que corresponde reasignar el uso para los fines del presente proyecto;

17. Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que “el predio” es una vía pública, en consecuencia 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;

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 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 007-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0237-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2021 y su anexo (fojas 83);

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 **121,65 m²**, ubicada en la vía Bajada de Marbella, lado oeste del Conjunto Habitacional Marbella, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Banco de Vivienda del Perú, en la Partida registral n.º P03303946 del Registro de Predios de Lima, a fin de ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Conjunto Habitacional Marbella – Distrito de Magdalena del Mar”; 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 y 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.º 1192, aprobado por Decreto supremo n.º. 015-2020-VIVIENDA.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente Resolución al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y al Banco de Vivienda en Liquidación - BANVIP para los fines correspondientes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.-

Visado Por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado Por:

Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Con respecto a la aprobación de otros derechos reales, la Directiva n.º 004-2015/SBN resulta aplicable conforme a lo opinado por la Dirección de Normas y Registro de la SBN en el Informe n.º 0063-2019/SBN-DNR-SDNC del 19 de marzo de 2019, no siendo exigibles mayores requisitos o condiciones que los señalados expresamente en el TUO del DL 1192 y la Directiva en mención.