

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0491-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 278-2021/SBNSDAPE, en el que se sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO**, solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** respecto del predio de **329.79 m²**, ubicado a 100 metros del Asentamiento Humano Villa Primavera, a la altura de la Manzana N, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 14379051 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 138004 (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 008-2021-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 550-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 06499-2021 del 15 de marzo de 2021, 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 de “el predio”, a fin de ejecutar el proyecto “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 – Distritos de Comas e Independencia” en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192” (en adelante “TUO del D.L. n.º 1192”). Para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 01 a 05); **b)** plano perimétrico suscrito por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 05); **c)** memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 06 a 07); **d)** informe de inspección técnica suscrito por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 07 a 09); **e)** fotografías de “el predio” (fojas 09); y, **f)** copia simple de la partida registral n.º 14379051 (fojas 10 a 12);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41° del “TUO del D.L. n.°1192”, aprobado por Decreto Supremo n.° 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.° 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 D.L. n.°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 D.L. n.°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 “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 – Distritos de Comas e Independencia”, de igual manera la persona que suscribe la solicitud de servidumbre se encuentra legitimada para ello de conformidad con la Resolución de Gerencia General n.°.139-2019-GG, según facultades detalladas en los incisos g) y j) del numeral 11.4.2 del Manual de Organización y Responsabilidades General – MORG de SEDAPAL, aprobado por Resolución de Gerencia General n.°. 311-2020-GG, 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; no obstante, se advirtió que no cumplieron con presentar el título archivado del asiento de dominio correspondiente a la partida de “el predio”;

9. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.° 00738-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2021 (fojas 13 a 15), según el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** existe discrepancia entre la representación gráfica y literal en los documentos técnicos de 329,79 m² y lo obtenido a partir de las coordenadas UTM presentadas de 329,80 m²; **ii)** se encuentra totalmente sobre un predio de mayor extensión de propiedad del Estado de dominio privado con registro CUS n.° 138004 inscrito en la partida registral n.° 14379051 del Registro de Predios de Lima; **iii)** mediante Expediente n.° 1170-2019/SBNSDAPE la Municipalidad Distrital de Independencia sigue un procedimiento de afectación de uso para la creación del servicio de protección frente a deslizamientos en las laderas de los cerro; y, **iv)** el panel fotográfico se observa terreno sin uso;

10. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 02817-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo de 2021 (fojas 16) (en adelante “el Oficio 1”), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 24 de marzo de 2021, se le informó lo advertido de la evaluación técnica descrita en el párrafo precedente y se le solicitó que cumpla con remitir el título archivado completo de la partida registral n.º 14379051 que acredite la titularidad del predio conforme lo establece el literal a) del numeral 5.3.3 del artículo 5º de la Directiva n.º 004-2015/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 1” el 9 de abril del 2021;

11. Que, mediante Carta n.º 718-2021-ESPS presentado el 7 de abril de 2021 (S.I. n.º 08320-2021) (fojas 17), es decir dentro del plazo señalado en el considerando que precede, “la administrada” solicitó una ampliación de plazo a fin de recopilar la documentación y/o información que permita subsanar las observaciones formuladas; en virtud de lo señalado, a través del Oficio n.º 03257-2021/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “el Oficio 2”) notificado el 22 de abril de 2021 a través de la mesa de partes virtual de “la administrada” (fojas 18) esta Subdirección otorga la prórroga del plazo por diez (10) días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado, contados a partir del día hábil siguiente a la recepción de este último documento, a fin de que cumpla con lo requerido mediante “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender “el Oficio 1” el 6 de mayo del 2021;

12. Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” presentó la Carta n.º 780-2021-ESPS el 21 de abril de 2021 (S.I. n.º 09736-2021) (fojas 19 a 48), mediante la cual absuelve las observaciones señalando lo siguiente: **i)** respecto a la discrepancia señalada sobre los documentos técnicos en el primer ítem del noveno numeral de la presente, verificó que la diferencia de 0.01 lo origina de manera automática el programa, no pudiendo ser reajustado y que siendo la diferencia mínima no ocasiona una variación sustancial que modifique el polígono del predio, **ii)** respecto al segundo ítem del noveno numeral de la presente, reafirma que “el predio” se ubica en el predio de mayor extensión que corre inscrito en la partida registral n.º 14379051 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el Estado; **iii)** respecto al tercer ítem del noveno numeral de la presente, señala que el procedimiento de afectación en uso iniciado por la Municipalidad Distrital de Independencia para la creación del servicio de protección frente a deslizamientos en las laderas de los cerros, no es incompatible con la solicitud de constitución derecho de servidumbre que viene peticionando su representada; y, **iv)** respecto a la presentación del título archivado completo de la partida registral n.º 14379051 que acredite la titularidad del predio, adjunta el título archivado correspondiente;

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 (foja 40) 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 D.L. n.º 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 01 a 05), así como el Informe Preliminar n.º 00738-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2021 (fojas 13 a 15), se tiene que “el predio” se superpone totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 14379051 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el Estado, tal como se advierte en el asiento C00001 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, 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 son requeridos “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 D.L. n.º 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 D.L. 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 Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, 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 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0607-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo de 2021 (fojas 52);

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- 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 **329.79 m²**, ubicado a 100 metros del Asentamiento Humano Villa Primavera, a la altura de la Manzana N, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 14379051 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 138004, a fin de que lo destine para la ejecución del proyecto “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 – Distritos de Comas e Independencia”, según el plano perimétrico y la memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

Artículo 2º.- REMITIR 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 015-2020-VIVIENDA.

Artículo 3º.- NOTIFICAR la presente resolución a la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL para los fines correspondientes.

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

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal