



RESOLUCIÓN N° 0551-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 279-2021/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 un área de **71,67 m²**, ubicada en el Asentamiento Humano Año Nuevo Zona A, Sector Nueva Unión Manzana I, Lote 3, del distrito de Comas, provincia y departamento Lima, inscrita a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral n.º P01347039 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima y signado con CUS n.º 155055 (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 551-2021-ESPS presentada el 15 de marzo de 2021, signada con Solicitud de Ingreso n.º 06501-2021 (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 de “el predio”, a fin de ejecutar el 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” en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192” (en adelante “TUO del DL 1192”). Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 01 al 04); **b)** plano perimétrico suscrito por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 05); **c)** Informe de inspección técnica que contiene fotografías de “el predio” suscrito por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 05 y 06); **d)** copia simple de la partida registral n.º P01347039 del Registro de Predios del Lima (fojas 07); y, **e)** Memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Fiorella Natali Bancallan Peralta (fojas 08);

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 “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.º.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.º. 311-2020-GG; por otro lado, 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 cumplió con presentar el título archivado del asiento de dominio correspondiente a la partida registral 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 00739-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2021 (fojas 10 a 13), a través del cual se advirtió, entre otros, lo siguiente: **i)** No hay discrepancia de la representación gráfica y literal en los documentos técnicos y el obtenido a partir de las coordenadas UTM presentadas de 71,67 m²; **ii)** se encuentra dentro de predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º P01347039 del Registro de Predios de Lima, sin registro CUS; y, **iii)** del panel fotográfico se observa un terreno sin uso;

10. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 02914-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2021 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 14), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 30 de marzo de 2021, se le solicitó que cumpla con remitir el título archivado completo de la partida registral n.º P01347039 que acredite la titularidad de “el predio” conforme lo establece el literal a) del numeral 5.3.3 del artículo 5° 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 15 de abril del 2021;

11. Que, mediante Carta n.º 752-2021-ESPS presentada el 12 de abril de 2021 (S.I. n.º 08708-2021) (fojas 15), 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 la observación formulada; en virtud de lo señalado, a través del Oficio n.º 03415-2021/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “el Oficio 2”) notificado el 23 de abril de 2021 (fojas 17) a través de la mesa de partes virtual de “la administrada” 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 nuevo plazo máximo para atender “el Oficio 1” el 07 de mayo de 2021;

12. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la Carta n.º 815-2021-ESPS ingresada con Solicitud de Ingreso n.º 10171-2021 el 26 de abril de 2021 (fojas 18 a 39), a través de la cual absuelve la observación planteada en “el Oficio 1” adjuntando el título archivado correspondiente a la partida registral n.º P01347039;

13. Que, respecto al segundo ítem del noveno considerando de la presente resolución, se debe precisar que mediante Memorando n.º 01733-2021/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia la creación del Registro CUS correspondiente a “el predio”, generándose el registro CUS n.º 155055;

14. 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

15. 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;

15.1 De la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal presentado por “la administrada” (fojas 01 al 04), así como el Informe Preliminar n.º 00739-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2021 (fojas 10 al 13), se tiene que “el predio” se superpone totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º P01347039 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, cuyo titular registral es el Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, tal como se advierte en el asiento 00001 de la partida en análisis, con lo que queda acreditado que **el predio solicitado es de propiedad estatal.**

15.2 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.**

16. 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;

17. 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 1037° del Código Civil vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.° 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, el “TUO del DL. 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.° 672-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2021 y su anexo (fojas 41 a 43);

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 **71,67 m²**, ubicada en el Asentamiento Humano Año Nuevo Zona A, Sector Nueva Unión Manzana I, Lote 3, del distrito de Comas, provincia y departamento Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral n.° P01347039 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima y signado con CUS n.° 155055, a fin de ejecutar el 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” en el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192”; 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.° 1192, aprobado por Decreto supremo n.°. 015-2020-VIVIENDA.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente Resolución al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL y al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 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

[1] Con respecto a la aprobación de otros derechos reales, la Directiva n.° 004-2015/SBN resulta aplicable conforme a lo opinado por la Dirección de Normas y Registro de la SBN en el Informe n.° 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.