



RESOLUCIÓN N° 0596-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 340-2021/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 **757.15 m²**, ubicado entre la Avenida del Malecón y Bajada de Marbella, lado oeste de la Urbanización Salaverry, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 49063993 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 154227 (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 la Carta n.º 686-2021-ESPS, signada con la Solicitud de Ingreso n.º 08090-2021 del 5 de abril 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 "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 D.L. n.º 1192"). Para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Plan de saneamiento físico legal (fojas 01 a 04); **b)** plano perimétrico y de ubicación (fojas 05); **c)** memoria descriptiva (fojas 05 a 06); **d)** informe de inspección técnica (fojas 07); **e)** fotografías de "el predio" (fojas 07 a 08); **f)** copia simple de la partida registral n.º 49063993 (fojas 08 a 23); y, **g)** títulos archivados correspondientes a la partida registral n.º 49063993 (fojas 24 a 31);

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 del proyecto denominado “Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Conjunto Habitacional Marbella – Distrito de Magdalena del Mar”, 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;

9. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.° 00879-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de abril de 2021 (fojas 32 a 35) aclarado con Informe Preliminar n.° 01090-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2021 (foja 37), a través de los cuales se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** la representación gráfica y literal en los documentos técnicos y el obtenido a partir de las coordenadas UTM presentadas de 757,15 m² son conformes; **ii)** se trata de terreno sin registro CUS que gráficamente recae sobre un predio de mayor extensión de la Urb. Salaverry inscrito en la partida registral n.° 49063993 (tomo 76B foja 227) de la Oficina Registral de Lima, asimismo, se observa que recae sobre la partida registral n.° 07019214 (tomo 326 foja 1) cuya forma gráfica aparenta el antecedente registral de la partida antes mencionada; y, **iii)** del panel fotográfico se observa que “el predio” tiene uso vía de circulación;

10. Que, respecto a lo señalado en el segundo ítem del considerando anterior es preciso señalar que de la revisión de la partida registral n.° 07019214 (fojas 40 a 62) se advierte de la lectura de la foja 398 que se trata del antecedente registral de la partida registral n.° 49063993 (fojas 61);

11. Que, por otro lado, cabe precisar que conforme al Plan de Saneamiento Físico y Legal presentado por “la administrada” (fojas 01 a 04) y a la evaluación técnica realizada a través de los Informes Preliminares nros. 00879 y 01090-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se ha determinado que “el predio” implica zona de vía de circulación, conforme lo establece la Licencia Municipal n.º 00740 del 28 de abril de 1969 (fojas 25 a 26) expedida por el Consejo Provincial de Lima que declaró cumplida por la Compañía Orrantia S.A., la ejecución de obras de urbanización que se ha llevado a cabo de acuerdo a los proyectos aprobados por Licencia Municipal n.º 34-67 del 22 de febrero de 1967, correspondiente a la Urbanización Salaverry, lo cual consta en el asiento 7 de la partida registral n.º 49063993, por lo que “el predio” constituye un bien estatal de dominio público;

12. Que, respecto al segundo ítem del noveno considerando de la presente resolución, se debe precisar que mediante Memorandos nros. 01425 y 01711-2021/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia la creación del Registro CUS correspondiente a “el predio”, respecto a ello, a través del Memorando n.º 01035-2021/SBN-DNR-SDRC la referida Subdirección informa que ha realizado la incorporación de “el predio” al SINABIP, generando el registro CUS n.º 154227;

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 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.º1192”, 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 04), así como el Informe Preliminar n.º. 00879-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de abril de 2021 (fojas 32 35), se tiene que “el predio” se superpone totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º. 49063993 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular registral es la Sociedad Agrícola Orrantia Limitada, tal como se advierte en la partida en análisis. Cabe precisar que el mismo constituye un bien de dominio público toda vez que recae en zona de vía de circulación, con lo que queda acreditado que **“el predio” solicitado es de propiedad estatal**, sobre el cual el Estado ejerce su potestad administrativa;

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 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 D.L. n.º1192” 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, asimismo, cabe señalar que el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. 1192” precisa que esta Superintendencia puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana;

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 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 008-2021-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 015-2020-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 719-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de junio de 2021 (fojas 63 a 65);

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 predio de **757.15 m²**, ubicado entre la Avenida del Malecón y Bajada de Marbella, lado oeste de la Urbanización Salaverry, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 49063993 del Registro de Predios de Lima y signado con CUS n.º 154227, a fin de que lo destine para la ejecución del proyecto “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 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 011-2019-VIVIENDA.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente resolución a la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL.

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