

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0793-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n° 614-2021/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **LLACUAMAR S.A.C.**, representada por Miguel Dormilio Llacuachaqui Cangalaya, mediante la cual peticiona la **SERVIDUMBRE CONVENCIONAL**, respecto de área de 1 967,61 m² que forma parte de un área de mayor extensión ubicado en la Playa Oquendo a la altura del Km. 7.5 de la Av. Néstor Gambeta, distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral n° 70405225 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, Zona Registral n° IX-Sede Lima, anotado con CUS n° 57729, a favor del Estado (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA [\[1\]](#) (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento [\[2\]](#) aprobado mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales [\[3\]](#) (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito presentado el 10 de junio del 2021 [(S.I. n° 13742-2021) folios 1], **LLACUAMAR S.A.C.**, representada por Miguel Dormilio Llacuachaqui Cangalaya (en adelante “la administrada”), solicitó la constitución del derecho de servidumbre de paso sobre un área de 1 967.529 m², que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n° 70405225 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, indicando que dicho predio corresponde al predio sirviente. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado de Vigencia de Poder -código de verificación n° 37255652- emitido por la Oficina Registral de Lima el 10 de mayo de 2021 (folio 09); **b)** copia simple del Título Archivado n° 2012-00006638 expedida por la Oficina Registral del Callao (folio 12); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de 04 de marzo de 2021 (folio 29); **d)** copia simple del plano perimétrico– plano n° PD-02, de febrero de 2021 (folio 33); **e)** copia simple del plano de ubicación de área– plano n° UA-01, de febrero de 2021

(folio 34); **f)** copia simple de escritura imperfecta de compraventa de 03 de octubre de 2008 a favor de Miguel Dormilio Llacuachaqui Cangalaya (folio 52); **g)** copia simple de Carta n° 243-2016-MPC-GGDU de 04 de mayo de 2016 expedida por la Municipalidad Provincial del Callao (folio 58); **h)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías n° 029-2021-MPC-GGDU-GPUC de 26 de mayo de 2021 (folio 59); y, **i)** copia simple de Resolución Jefatural n° 286-2020-GRC/GGR/OGP de 22 de septiembre de 2020 emitida por el Gobierno Regional del Callao (folio 62);

4. Que, el procedimiento administrativo de **servidumbre** se encuentra regulado en el Subcapítulo VII del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 182° del referido cuerpo normativo que el derecho de servidumbre se constituye sobre un predio estatal, al cual se denomina predio sirviente, a favor de otro predio estatal o particular, denominado predio dominante, según lo estipulado en el Código Civil;

5. Que, el numeral 183.1 del artículo 183° de “el Reglamento” prevé que la servidumbre se otorga en forma directa y sobre predios estatales de dominio privado estatal, siendo a título oneroso cuando se constituye a favor de predios particulares, mientras que es a título gratuito cuando es solicitada por una entidad; excepcionalmente, se puede constituir servidumbre sobre un predio de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o del prestación del servicio público;

6. Que, el procedimiento para el otorgamiento de actos de administración se encuentran desarrollados en los artículos 135° y siguientes del Reglamento, así también en el artículo 185° del mismo cuerpo normativo, en el cual también se regulan los requisitos el procedimiento de la servidumbre, aplicándose la Directiva n.° 007-2016/SBN, “procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” (en adelante “la Directiva”) supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento”;

7. Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de adquisición y administración de los predios de carácter de alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de administración de los predios de su propiedad;

8. Que, por su parte, el artículo 137° de “el Reglamento” dispone que la calificación de la solicitud comprende la verificación del derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que solicita y el marco legal aplicable;

9. Que, por su parte el artículo 136° de “el Reglamento” prescribe que la entidad procederá a evaluar la solicitud presentada y, de corresponder, solicitará al administrado para que en el plazo de no mayor de diez (10) días hábiles efectúe la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento;

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 01614-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021 (folio 70), aclarado mediante los Informes Preliminares n.° 01947-2021 y 02086-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 y 23 de julio del presente año respectivamente (fojas 75 y 77), se determinó, entre otros, respecto de

“el predio” lo siguiente: **i)** de la digitalización de las coordenadas del cuadro de datos técnicos descritos en la memoria descriptiva en el Datum PSAD56 y WGS84 se obtuvo un área de 1 967,529 m², discrepando en 0.08 m² del área requerida por “el administrado” (se ha evaluada el área de 1967.61 m²); sin embargo, se obtuvo un perímetro de 507.89 m² coincidente; **ii)** recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida n° 70405225 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, anotado con registro CUS n° 57729. El administrado no presenta documentos técnicos del predio dominante; **iii)** “el predio” recae en su totalidad sobre dentro de los 50 metros paralelos a la Línea de Alta Marea-LAM, conforme el plano n.° L-7 Línea de Alta Marea – Ministerio de Defensa Dirección de Hidrografía y Navegación; **iv)** “el predio” recae en su totalidad sobre la zonificación IG-Gran Industria, concordante con el Certificado de Zonificación y Vías n° 019-2021-MPC-GGDU-GPUC emitido por la Municipalidad Provincial del Callao; y, **v)** “el predio” solicitado en servidumbre recae parcialmente sobre un proceso judicial de código de proceso n° 247-2016;

12. Que, de acuerdo a lo indicado en el párrafo precedente, si bien “el predio” se encuentra inscrito en la partida n° 70405225 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao a favor del Estado, también se ha determinado que recae en su totalidad sobre dentro de los 50 metros paralelos a la Línea de Alta Marea-LAM. Al respecto, se debe precisar que, el artículo 1° de la Ley N° 26856, Ley de Playas, establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles; asimismo, el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, Ley de Playas, establece como “Área de Playa” el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por otro lado, el artículo 8° del referido reglamento establece como “Zona de Playa Protegida” a la extensión superficial que comprende tanto el área de playas del litoral de la República como a la zona de dominio restringido. Y por último, el área de playa es de competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas-DICAPI y la zona de dominio restringido es de competencia de esta Superintendencia de conformidad con el artículo 5° del Decreto Supremo n° 050-2006-E;

13. Que, conforme a lo expuesto, se ha determinado que “el predio” recae en área de playa cuya competencia le corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas-DICAPI, y no a ésta Superintendencia, debido que carece de competencia para administrar el mismo; en ese sentido, toda vez que, no se cumple con el primer supuesto establecido en el décimo considerando de la presente resolución, resulta inoficioso pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos y otras formalidades;

14. Que, en tal sentido, corresponde declarar improcedente la solicitud de “la administrada” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

15. Que, por otro lado, toda vez que “la administrada” manifiesto encontrarse en posesión de “el predio”, corresponde poner en conocimiento de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas-DICAPI, para que procedan conforme a las atribuciones de su competencia.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la “Directiva n° 007-2016-SBN”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 0955-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de agosto de 2021 (folios 78 a 80).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LLACUAMAR S.A.C.**, representada por Miguel Dormilio Llacuachaqui Cangalaya, mediante la cual solicita la **SERVIDUMBRE CONVENCIONAL**, en virtud a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas-DICAPI para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCER.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado con Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] Aprobado con el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.