



**RESOLUCIÓN N° 1090-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.º 1300-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL CENTRO COMERCIAL MEGA PRO**, representado por su presidente, Catalino Costales Cabrera, mediante la cual peticiona la **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE**, respecto del área 509,08 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión denominado Fabrica Sindical de Algodón ubicado en la Av. Alfredo Mendiola n.º 7002, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; 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<sup>[1]</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>[2]</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento");
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[3]</sup> (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 16 de octubre de 2019 (S.I. n.º 33983-2019), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL CENTRO COMERCIAL MEGA PRO** (en adelante "la administrada"), representada por su presidente, Catalino Costales Cabrera, solicitó el otorgamiento del derecho de servidumbre, respecto de "el predio" (folio 1). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** declaración jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado (folio 2), **b)** copia simple de la partida n.º 13224349 del Registro de Persona Jurídica de Lima, donde consta inscrita la personería jurídica de "la administrada" (folios 5 al 13); **c)** constancias de no obligación al pago de impuesto de alcabala y registros de impuesto de alcabala, todos del 27 de noviembre de 2017 (folios 14 al 77); **d)** planos de ubicación y señalización, lamina U-1 de octubre de 2019 (folios 78 al 83); y, **e)** información técnica - CD (folio 84).

**4.** Que, la Quinta Disposición Complementaria Final del “Reglamento”, señala que, ante los vacíos de las normas contenidas en el Reglamento, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo, y las del derecho común, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas.

**5.** Que, es necesario precisar que si bien el procedimiento de constitución del derecho de servidumbre sobre predios de dominio privado del Estado no se encuentra regulado en un capítulo especial de “la Ley” ni en su “Reglamento”, sin embargo, de acuerdo al Capítulo IV del Título III de “el Reglamento” la regla es que los derechos reales se otorguen a favor de particulares respecto a los bienes de dominio privado del Estado; por lo que, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final del “Reglamento”, en el presente procedimiento es de aplicación el artículo 1035° y siguientes del Código Civil, el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.° 27444”).

**6.** Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la constitución de derecho de servidumbre se encuentran desarrollados la Directiva n.° 007-2016/SBN denominada “Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” aprobada mediante la Resolución N.° 070-2016-SBN (en adelante “la Directiva”).

**7.** Que, sobre la base de dicho marco legal se ha definido a la servidumbre como un derecho real por el cual un predio estatal denominado “sirviente” es gravado en beneficio de otro predio denominado “dominante”, confiriéndose al titular de este último el derecho para practicar ciertos actos de uso sobre dicho bien o para impedirle a su propietario el ejercicio de alguno de sus derechos, pudiendo otorgarse hasta por un plazo de diez (10) años, renovable<sup>[4]</sup>. Asimismo, excepcionalmente podrá constituirse sobre un predio afectado en uso, siempre y cuando se constate que dicha área es la única vía de acceso para el solicitante, para lo cual se recabará la opinión de la entidad afectataria<sup>[5]</sup>.

**8.** Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio, que sea propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la solicitud presentada por “la administrada”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 01256-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre de 2019 (folios 85 y 86), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” no cuenta con antecedente registral inscrito en la Registros Públicos, de acuerdo a lo visualizado en el visor portal web SUNARP; **ii)** según las imágenes satelitales de referencia del Google Earth, “el predio” se ubica dentro del casco urbano y recae sobre área donde al parecer se ubica una fábrica; y, **iii)** según los geos visores GEOLLAQTA de COFOPRI y SICAR del Ministerio de Agricultura y Riego, no existe superposición con áreas formalizadas o catastradas;

**10.** Que, con la finalidad de dar atención a la solicitud formulada por “la administrada”, mediante el Oficio n.º 115-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de enero de 2020 (en adelante “el Oficio”, folio 87), esta Subdirección solicitó lo siguiente: **i)** indicar la expresión concreta de lo pedido, indicando área, ubicación del predio dominante y sirviente. Precisar si la servidumbre solicitada es una servidumbre legal de paso<sup>[6]</sup> o una servidumbre convencional de paso; **ii)** adjuntar la memoria descriptiva y plano perimétrico - ubicación del predio sirviente requerido, asimismo, deberá indicar la finalidad para lo cual se solicita; **iii)** indicar la partida registral en la que en la que consta inscrito el predio dominante o el derecho que detenta sobre éste o presentar la documentación correspondiente que acredite su derecho sobre el mismo; **iv)** precisar el plazo por el cual solicita el derecho de servidumbre; y, **v)** adjuntar el documento que contiene el pronunciamiento de la respectiva autoridad sectorial respecto a que el pedido de servidumbre no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de sus respectivas normas sectoriales, para las solicitudes de servidumbres formuladas de conformidad con la Única Disposición Transitoria<sup>[7]</sup> de “la Directiva”. Para tal efecto, se otorgó el **plazo de diez (10) días hábiles computador a partir del día siguiente de su notificación**, para subsanar las observaciones realizadas, bajo apercibimiento de darse por concluido el trámite, de acuerdo a los numerales 6.4 y 6.5 de “la Directiva”;

**11.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recepcionado por Vanessa Gonzales Cabrera el 09 de enero de 2020, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (folio 87); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21º del “TUO de la LPAG”<sup>[8]</sup>, se tiene por bien notificado. Cabe señalar que, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” **venció el 23 de enero de 2020.**

**12.** Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (folio 88); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO” de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 0081-2020/SBN-GG de fecha 07 de diciembre de 2020 y el Informe Técnico Legal n.º 1264-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE** presentada por el **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL CENTRO COMERCIAL MEGA PRO**, representado por su presidente, Catalino Costales Cabrera, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**Comuníquese, publíquese y archívese.** -

VISTOS:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

FIRMA:

**SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Publicada en el diario oficial "EL Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º. 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

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

[4] De conformidad al segundo párrafo del numeral 5.11 de la "Directiva n.º 007-2016/SBN".

[5] Señalado en el numeral 5.9 de la "Directiva n.º 007-2016/SBN".

[6] La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos, de conformidad al artículo 1051 del Código Civil.

[7] "Única. - Las solicitudes de servidumbres que no se encuentren en el ámbito de aplicación de la Ley N.º 30327, ni de respectivas normas sectoriales, se registrarán por la presente Directiva, siempre que en el administrado acredite dicha situación con el pronunciamiento de la respectiva entidad sectorial, en tanto no sea aprobada la modificación del Reglamento de la Ley N.º 29151, ni disposiciones referidas a la constitución de servidumbre en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales".

[8] "Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.