

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0439-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 264-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE GUADALUPITO**, representado por el alcalde Roberto Oliva Paredes, mediante la cual peticiona la **SERVIDUMBRE** de un predio con un área de 4 065,27 m², ubicado en la Manzana G, Lote 1 de la avenida Industrial, en el Asentamiento Humano Campo Nuevo, distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, inscrito en la partida n.º P14099337 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo y anotado con CUS n.º 69279 (en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), 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^[1], aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2], aprobado con Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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^[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 Oficio n.º 020-2022-MDG/ALC presentado el 18 de febrero de 2022 [(S.I. n.º 05320-2022), folio 1] y Oficio n.º 067-2022-MDG/ALC presentado el 28 de marzo de 2022 [(S.I. nros.º 09007-2022 y 09008-2022), folios 13 al 16], la Municipalidad Distrital de Guadalupito, representado por el alcalde Roberto Oliva Paredes (en adelante “la administrada”) solicita la donación y/o servidumbre de “el predio”, a efectos de continuar con los trámites de cambio de uso del mismo y poder brindar a sus vecinos – quienes, según señala, vienen poseyendo “el predio” – un terreno saneado y mejorar su calidad de vida. Para tal efecto, presentó el Plano de Localización y Ubicación U-01 de febrero de 2022 (folio 2).

4. Que, respecto al procedimiento de servidumbre, este se encuentra regulado en el Subcapítulo VII del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, siendo que en el artículo 182° de “el Reglamento” se regula el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre 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. Asimismo, de acuerdo al artículo 183° de “el Reglamento”, la servidumbre se otorga en forma directa y sobre predios estatales de dominio privado estatal, siendo que excepcionalmente, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”. Adicionalmente, se debe tener presente que la servidumbre es a título oneroso cuando se constituye a favor de predios de particulares y a título gratuito cuando es solicitada por una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales (artículo 8°¹⁴ del “TUO de la Ley”).

5. Que, sobre la base de dicho marco legal tenemos que la servidumbre es 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, renovable¹⁵. 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 afectataria¹⁶.

6. Que, los requisitos y el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio estatal se encuentran desarrollados en el artículo 100° y 185° de “el Reglamento”, así como, en la Directiva N° DIR-00009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” aprobada mediante la Resolución N° 0125-2021/SBN (en adelante “la Directiva”).

7. Que, por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).

8. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

9. 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.

10. 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.º 00619-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2022 (folios 3 al 12), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** según la base gráfica de esta Superintendencia, el polígono de “el predio” cuenta con un área de 4 065,27 m², la cual se tomó como referencia para la presente evaluación; **ii)** “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la partida n.º P14099337 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo, anotado con CUS n.º 69279, asimismo es un lote de equipamiento urbano destinado a “área verde”; **iii)** se encuentra afectado en uso favor de la Municipalidad Distrital de Guadalupito, con el objeto de que lo destine al desarrollo específicos de sus funciones; y, **iv)** de la vista satelital de Google Earth del 14 de noviembre de 2011 se aprecia que “el predio” recae parcialmente sobre edificaciones y, el área restante, se encuentra sin ocupación.

11. Que, en dicho contexto, revisada la partida n.º P14099337 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo (folios 6 al 9), se advierte que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “**área verde**”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202, además de ser considerado como espacio público de carácter intangible de acuerdo a los artículos 3º y 4º de la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos. Asimismo, tenemos que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Guadalupito (**la afectataria**), por un plazo indefinido, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, precisándose que en caso de que la afectataria destine “el predio” a un fin distinto al asignado, la presente afectación quedará sin efecto, conforme obra inscrito en el asiento 00003 de la mencionada partida registral. Adicionalmente, en el asiento 00005 de la citada partida registral consta que mediante Resolución n.º 1565-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2019, se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

12. Que, por lo expuesto, se debe tener en cuenta que el artículo 3 de la Ley n° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, asimismo considera que **son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva**, calles, playas del litoral, plazas, parques, **áreas verdes**, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. Adicionalmente, el artículo 4 de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que **las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible**.

13. Que, además, es necesario que se tenga presente la opinión emitida por la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante “SDNC”) de esta Superintendencia en el Informe N.º 00156-2021/SBN-DNR-SDNC del 13 de agosto del 2021, respecto a la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, en el que se señala lo siguiente:

“3.12 El artículo 6º de la citada ley señala que dentro del ámbito de su competencia las entidades públicas son las que deben supervisar y garantizar el ejercicio efectivo del uso público de los espacios públicos bajo su administración; así como proteger y recuperar aquellos espacios públicos en los casos de ocupación por terceros, aplicando la recuperación extrajudicial conforme a lo establecido en la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

3.13 En esa línea, el artículo 20 de la Ley N° 31199, establece que cuando la autoridad encargada de desempeñar la administración, conservación y protección del espacio público no cumple su función y con lo establecido en la presente ley, serán de aplicación las sanciones administrativas funcionales, penales y civiles, conforme a la normativa vigente.

3.14 Sin perjuicio de lo antes expuesto, es importante resaltar que el artículo 13 de la Ley N° 31199, regula la figura de la desafectación de un espacio público como consecuencia de un cambio de régimen legal, pérdida de naturaleza o condición apropiada para su uso público o prestar un servicio público, siendo está de carácter excepcional y se da sobre la base de la aplicación de criterios taxativos que deberán ser tomados en cuenta antes de determinar la procedencia de la desafectación, tales como salud pública, seguridad ciudadana, gestión de riesgos de desastres naturales, proyectos de reestructuración, de adecuación o de renovación urbana, que impliquen modificaciones en la estructura urbana existente.

3.15 En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en término de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad”. (Resaltado es nuestro)

14. Que, por lo expuesto, “**el predio**” (destinado a “**área verde**”) **constituye un espacio público cuya finalidad predeterminada debe mantenerse en aplicación a lo dispuesto por la Ley N.º 31199, más aún debido a que el artículo 4º de la citada ley otorga el carácter de intangible a las áreas verdes de uso y dominio público**. Asimismo, si bien un espacio público pierde tal calidad cuando es objeto de un procedimiento de desafectación, el citado procedimiento es de carácter excepcional y conlleva que la entidad deba *“implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito”* de conformidad al artículo 13º de la Ley N° 31199, siendo que en el presente caso, “el predio” aún no ha sido desafectado por la entidad competente sino que continúa siendo un espacio público.

15. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución; asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud.

16. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra afectado en uso, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 45º y 46º del “ROF de la SBN”.

17. Que, finalmente, respecto al extremo de la solicitud de donación, se entiende que lo que se busca es un acto de disposición; por lo que, se pondrá en conocimiento a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, por ser competente de conformidad con el artículo 48º del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “la Directiva”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0520-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 12 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **SERVIDUMBRE** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE GUADALUPITO**, representado por el alcalde Roberto Oliva Paredes, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

ARTÍCULO 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

ARTICULO 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, 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 de 2021.

[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] “Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector.

b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.

c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.

e) Los gobiernos regionales.

f) Los gobiernos locales y sus empresas.

g) Las empresas estatales de derecho público.

No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.”

[5] De conformidad al segundo párrafo del numeral 5.11 de “la Directiva”.

[6] Señalado en el numeral 5.9 de “la Directiva”.