

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0861-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de septiembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 904-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL ÁNGEL ALVARADO OTOYA, CECILIA MÓNICA AGURTO TRELLE, LUIS EDUARDO GARCÍA BAUX e ISABEL CRISTINA CUEVA SISNIEGAS**, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE**, respecto de las siguientes áreas: **i)** área de 1 385,67 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito, provincia y departamento de Piura (en adelante “predio 1”), **ii)** área de 16 907,32 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito, provincia y departamento de Piura (en adelante “predio 2”), **iii)** área de 4 999,90 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito, provincia y departamento de Piura (en adelante “predio 3”), **iv)** área de 3 232,91 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito, provincia y departamento de Piura (en adelante “predio 4”); 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 N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con 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 aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 21 de julio de 2022 [(S.I. N° 19410-2022), folio 1 al 7] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, **MIGUEL ÁNGEL ALVARADO OTOYA, CECILIA MÓNICA AGURTO TRELLE, LUIS EDUARDO GARCÍA BAUX e ISABEL CRISTINA CUEVA SISNIEGAS** (en adelante “los administrados”), solicitaron la constitución de servidumbre de paso respecto de la propiedad no inscrita que presumen está bajo el alcance de la Ley N° 29618, en beneficio del Lote P2-18 con R.C. 17317 inscrito a favor de los solicitantes en la partida N° 04075565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura, a fin de construir una carretera entre el Lote P2-18 con R.C. 17317 y la carretera Piura – Sullana Autopista del Sol, ya que su propiedad se encuentra encerrada y no tiene comunicación con la vía pública. Asimismo, precisan que los predios

estatales sin inscripción registral materia de solicitud son los siguientes: **i)** el Lote 1 (área de 1 385,67 m<sup>2</sup>) se encuentra totalmente (de manera gráfica) en un ámbito sin antecedente registral de acuerdo al Informe Técnico N° 006316-2022-Z.R.N°I-Sede Piura/UREG/CAT (Publicidad Registral N° 03946363-2022) y **ii)** el Lote 2 (área de 16 907,32 m<sup>2</sup>) se encuentra totalmente (de manera gráfica) en un ámbito sin antecedente registral de acuerdo al Informe Técnico N° 006318-2022-Z.R.N°I-Sede Piura/UREG/CAT (Publicidad Registral N° 03946405-2022). Para tal efecto presentaron, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado literal de la partida N° 04075565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 8 y 9); **b)** planos perimétricos y de ubicación (folios 10, 12, 13, 15, 16); **c)** memorias descriptivas (folios 9 y 10, 11, 12 y 13, 14, 15 y 16); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2022-3946363) del 15 de julio de 2022, expedido por Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 17 al 19), respecto del área de 1 385,67 m<sup>2</sup>; **e)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2022-3946405) del 15 de julio de 2022, expedido por Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 19 al 21), respecto del área de 16 907,32 m<sup>2</sup>;

**4.** Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 08 de agosto de 2022 [(S.I. N° 20716-2022), folios 24 al 30] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “los administrados” solicitaron la constitución de servidumbre de paso respecto a parte del predio inscrito en la partida N° 04025909, en beneficio del Lote P2-18 con R.C. 17317 inscrito a favor de los solicitantes en la partida N° 04075565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura, a fin de construir una carretera entre el Lote P2-18 con R.C. 17317 y la carretera Piura – Sullana Autopista del Sol, ya que su propiedad se encuentra encerrada y no tiene comunicación con la vía pública. Asimismo, precisan que las áreas materia de solicitud son los siguientes: **i)** el Lote 3 (área de 4 999,90 m<sup>2</sup>) inscrito en la partida N° 04025909 de acuerdo al Informe Técnico N° 006320-2022-Z.R.N°I-Sede Piura/UREG/CAT (Publicidad Registral N° 03946437-2022) y **ii)** el Lote 4 (área de 3 232,91 m<sup>2</sup>) inscrito en la partida N° 04025909 de acuerdo al Informe Técnico N° 006322-2022-Z.R.N°I-Sede Piura/UREG/CAT (Publicidad Registral N° 03946467-2022). Para tal efecto presentaron, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado literal de la partida N° 04075565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 31 y 32); **b)** planos perimétricos y de ubicación (folios 34, 35, 37, 38, 40); **c)** memorias descriptivas (folios 33, 34 y 35, 36, 37 y 38, 39 ); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2022-3946363) del 15 de julio de 2022, expedido por Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 40 al 42), respecto del área de 1 385,67 m<sup>2</sup>; **e)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2022-3946405) del 15 de julio de 2022, expedido por Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 43 al 45), respecto del área de 16 907,32 m<sup>2</sup>; **f)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2022-3946437) del 19 de julio de 2022, expedido por Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 45 al 47), respecto del área de 4 999,9 m<sup>2</sup>; **g)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 2022-3946467) del 19 de julio de 2022, expedido por Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 48 al 50), respecto del área de 3 232,91 m<sup>2</sup>;

**5.** Que, en el Subcapítulo VII del Capítulo III del Título II 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 (artículo 182° de “el Reglamento”). 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, la servidumbre 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<sup>1</sup> del “TUO de la Ley”);

**<sup>1</sup> 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.

6. 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, renovable<sup>2</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>3</sup>;

7. 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”). 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 subnumeral 1 del 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 documentación técnica presentada por “los administrados”, 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° 02123-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto de 2022 (folios 54 al 56), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “los administrados” solicitaron la servidumbre del Lote 1 de 1 385,67 m<sup>2</sup>, del Lote 2 de 16 907,29 m<sup>2</sup>, del Lote 3 de 4 999,91 m<sup>2</sup> y del Lote 4 de 3 232,91 m<sup>2</sup>, sin embargo, de la digitación de las coordenadas descritas en la documentación técnica presentada se obtuvo el Lote 1 de 1 385,67 m<sup>2</sup> (“predio 1”), el Lote 2 de 16 907,32 m<sup>2</sup> (“predio 2”), el Lote 3 de 4 999,90 m<sup>2</sup> (“predio 3”) y el Lote 4 de 3 232,91 m<sup>2</sup> (“predio 4”), siendo que la discrepancia de área en el Lote 2 y Lote 3 no representa impedimento para proseguir con el trámite; **ii)** el “predio 3” y el “predio 4” recaen sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chira – Piura en la partida N° 04025909 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y anotado CUS N° 134015; **iii)** el “predio 1” y el “predio 2” recaerían sobre el ámbito de la partida N° 04099309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura, la misma que se independizó de la partida matriz N° 04003853 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N°

g) Las empresas estatales de derecho público.

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

<sup>2</sup> De conformidad al segundo párrafo del numeral 5.11 de “la Directiva”.

<sup>3</sup> Señalado en el numeral 5.9 de “la Directiva”.

I – Sede Piura, no obstante, revisada la partida N° 04099309 se advirtió que la misma se encuentra cerrada por duplicidad de partida, por lo tanto el “predio 1” y el “predio 2” recaerían sobre ámbito no inscrito; **iv)** revisada la página web de PeruPetro se advirtió que los predios solicitados recaen sobre ámbito del Lote de Contrato de Explotación N° XIII-B; **v)** revisado el Geocatastro – procesos Judiciales se advirtió que los predios solicitados recaen parcialmente sobre la demanda de prescripción adquisitiva de dominio relacionada con la S.I. 18366-2018; **vi)** consultada la imagen Google Earth vigente al 01 de julio de 2020, los predios solicitados se encuentran sobre una aparente plataforma de vía de acceso;

### Sobre el “predio 3” y el “predio 4”

11. Que, en dicho contexto tenemos que en el Informe Preliminar N° 02123-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha determinado que el “predio 3” y el “predio 4” recaen sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chira – Piura en la partida N° 04025909 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folio 66 al ) y anotado CUS N° 134015, situación que concuerda con indicado en los Certificados de Búsqueda Catastral presentados por “los administrados” sobre los citados predios. En consecuencia, esta Superintendencia carece de competencia para aprobar el pedido de “los administrados” sobre el “predio 3” y el “predio 4” ya que no nos encontramos dentro del supuesto establecido en el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”;

### Sobre el “predio 1” y el “predio 2”

12. Que, considerando que en el Informe Preliminar N° 02123-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha indicado que el “predio 1” y el “predio 2” recaerían sobre el ámbito de la partida N° 04099309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura [(partida cerrada), 64 al 66], corresponde hacer las siguientes precisiones: **i)** que la ficha N° 107916 con continuación en la partida N° 04099309 fue independizada a favor de la Unidad Agraria Departamental II – Piura de la Secretaria de Asuntos Productivos – Extracción de la Región Grau conforme obra en el asiento C.1; **ii)** la ficha N° 107916 con continuación en la partida N° 04099309 fue independizada de la ficha N° 7716 con continuación en la partida N° 04003853 [(partida matriz), folios 57 al 63], siendo que ésta última es resultado de la inmatriculación realizada a favor de la Unidad Agraria Departamental II – Piura de la Secretaria de Asuntos Productivos – Extracción de la Región Grau; y, **iii)** en el asiento B00004 (folio 66) de la partida N° 04099309 obra inscrito el cierre de la citada partida por duplicidad de partidas, habiendo determinado el órgano jurisdiccional que la ficha N° 16369 (folio 99 al 104) con continuación en la partida N° 04009893 (de propiedad de terceros) es la partida más antigua en relación a la ficha N° 107916 con continuación en la partida N° 04099309 (partida menos antigua de la Dirección Regional de Agricultura de Piura);

13. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 02123-2022/SBN-DGPE-SDAPE el “predio 1” y el “predio 2” se encontrarían sin inscripción, situación que concuerda con lo indicado en los Certificados de Búsqueda Catastral presentados por “los administrados” sobre los citados predios, por lo que se debe tener presente que el numeral 5.3.3 de “la Directiva” señala que: *“Para la constitución del derecho de servidumbre a favor de particulares se requiere que se haya culminado con la inscripción en el RDP del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.”*; asimismo, tenemos que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece lo siguiente:

**“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

*76.1 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”;*

14. Que, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”;*

15. Que, en el presente caso tenemos que de acuerdo al Informe Preliminar N° 02123-2022/SBN-DGPE-SDAPE, el “predio 1” y el “predio 2” se encuentran sin inscripción registral, por tanto, para aprobar un acto de administración en el marco de “el Reglamento” respecto a los mismo se requiere realizar previamente el correspondiente procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, **deviniendo el presente pedido en improcedente** y en consecuencia, no corresponde verificar el cumplimiento de los

requisitos formales de la solicitud de servidumbre;

**16.** Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de “los administrados” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

**17.** Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y los Informes Técnicos Legales N°s 0997-2022/SBN-DGPE-SDAPE, 0998-2022/SBN-DGPE-SDAPE, 0999-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 1000-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de setiembre de 2022;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MIGUEL ÁNGEL ALVARADO OTOYA, CECILIA MÓNICA AGURTO TRELLE, LUIS EDUARDO GARCÍA BAUX e ISABEL CRISTINA CUEVA SISNIEGAS**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://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**