

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0046-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 28 de junio de 2023

VISTO:

El Expediente 330-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH**, representado por Rocío Yrene Guzmán Ortíz, contra la Resolución 0332-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023, que declaró improcedente la solicitud de constitución de derecho de servidumbre de paso sobre el área de 2 270,69 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal i) del artículo 42° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum 02151-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de mayo de 2023, “la SDAPE” remitió el Expediente 330-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto con escrito del 1 de mayo de 2023 (S.I. 10522-2023) por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH** (en adelante, “el Administrado”), representado por Rocío Yrene Guzmán Ortíz, contra la Resolución 0332-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”

5. Que, mediante escrito del 1 de mayo de 2023 (S.I. 10522-2023), “el Administrado” solicita admitir la apelación y declararla fundada. Adjunta Informe del representante de la Organización de las Naciones Unidas-ONU, Miloon Khotari.

6. Que, el escrito presentado por “el Administrado” contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 8), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por “la SDAPE”, indicando lo siguiente:

- 6.1. “El Administrado” señala que “el predio” fue revertido al Estado, representado por el Ministerio del Interior, por lo cual, no constituye un argumento de “la SBN” indicar que carece de competencia sobre “el predio” (numerales 1 y 2).
- 6.2. Indica que la resolución que corresponde al procedimiento contenido en el Expediente 1316-2021/SBNSDDI, fue notificada en fecha posterior; a pesar de ello, no se declaró la inadmisibilidad de la solicitud de servidumbre, así como el Oficio 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, manifestó que tiene derechos sobre el predio dominante, cuya solicitud de inmatriculación fue declarada improcedente por “la SBN” y que en la actualidad no tienen libertad de tránsito, así como para contratar con EDEL para el suministro de energía eléctrica y la construcción de un reservorio de agua. No existe inspección al predio, lo que determina la carencia de evaluación legal.

Considera que la Ley 31313, Ley de desarrollo urbano establece la igualdad de condiciones y sentido de pertenencia (numerales 3, 4, 5, 6 ,7 y 8).

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 7.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- 7.2. Cabe indicar que, mediante Oficio 00167-2023/SBN.DGPE del 9 de junio de 2023, con acuse de recibo del 15 de junio de 2023, se solicitó a “el Administrado” el otorgamiento de carta poder a favor su representante Rocío Yrene Guzmán Ortiz, en caso contrario, se continuaría con el procedimiento y se emitiría la resolución correspondiente. Fue atendido con escrito del 21 de junio de 2023 (S.I. 15917-2023).
- 7.3. El artículo 220° del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 7.4. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “el Administrado” fue notificado con “la Resolución impugnada” el 28 de abril de 2023, bajo puerta, conforme se advierte del cargo de recepción de la Mesa de Partes Virtual de “el Administrado”, por lo cual, el plazo para impugnar se inició desde el 2 de mayo y culminó el 22 de mayo de 2023.
- 7.5. Debe concluirse que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 1 de mayo de 2023 (S.I. 10522-2023), dentro del plazo de quince (15) días hábiles para impugnar.

8. Que, por tanto, “el Administrado” cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

9. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; conforme se detalla a continuación:

Determinación de la cuestión de fondo

¿Correspondía a “la SDAPE” otorgar el derecho de servidumbre a favor de “el Administrado”?

Descripción de los hechos

10. Que, “la SDAPE” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito del 23 de noviembre de 2022 (S.I. 31680-2022), mediante Informe Preliminar 03336-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2022, en donde se determinó entre otros aspectos que: **1)** El área de 2 012,93 m² (88,65%) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado, con CUS 54276; **2)** recae parcialmente en zonificación OU (usos especiales) y RDM (Residencial media); **3)** identificó el procedimiento de transferencia de dominio a favor de entidades públicas, contenido en el Expediente 1316-2021/SBNSDDI respecto al predio inscrito en la partida 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuyo estado estaba en trámite; y **4)** que las imágenes Google Earth del 31 de mayo de 2022, revelan que “el predio” se encuentra en un ámbito de características urbanas y libre de ocupación.

11. Que, mediante Oficio 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de enero de 2023, se solicitó a “el Administrado” que debía indicar: 1) Uso o finalidad que dará a “el predio” y el plazo; 2) acreditar la partida registral y en caso de no estar inscrito el predio dominante, señalar documento de fecha cierta que acredite el derecho de propiedad sobre “el predio”; y 3) presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad. Se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles. El Oficio fue notificado en la casilla electrónica el 6 de enero de 2023 y venció el 20 de enero de 2023.

12. Que, “el Administrado” presentó documentos para enervar las observaciones de “la SDAPE”, mediante escrito del 25 de enero de 2021 (S.I. 01773-2023), en donde señaló que “el predio” sería destinado al tránsito y que el predio dominante no tiene primera de dominio.

13. Que, “la SDAPE” evaluó la documentación presentada a través del Informe Preliminar 929-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2023, determinando lo siguiente: **1)** El área de 2 012,97 m² (88,65%) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida 12440721 del Registro de Predios de Lima, con CUS 53180 y dentro del área independizada y transferida con Resolución 0313-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2023, a favor del Ministerio del Interior (no inscrita); **2)** el área restante de 257,79 m² (11,35 %) recae sobre área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida

12591209 del Registro de Predios de Lima, con CUS 54276; y **3)** el lado CD del Plano P01 de febrero de 2022 (adjunto a la S.I. 31680-2022), es colindante con el predio inscrito a favor del Estado en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima y con área no inscrita, la cual “el Administrado” denomina como predio dominante, la cual fue evaluada en el Expediente 695-2021/SBNSDAPE (primera inscripción de dominio).

14. Que, en ese sentido, “la SDAPE” evaluó en forma integral la solicitud y declaró la improcedencia de la solicitud, al haber concluido que el área de 2 012,97 m² (88,65%) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida 12440721 del Registro de Predios de Lima, fue transferida a favor del Ministerio del Interior y no de “la SBN”. Asimismo, el área restante de 257,79 m² (11,35 %) recae sobre área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima, que no colinda con el denominado predio dominante indicado por “el Administrado”, por lo cual, respecto a dicha área, no se configura la servidumbre entre el predio sirviente y dominante. Por último, “la SDAPE” señaló que el visado del Plano perimétrico 001-OV-2021-SGOPAYC-GDU/MDSR sobre el área de 71 945,33 m² no acredita el derecho de propiedad. En ese sentido, “la SDAPE” declaró la improcedencia de la solicitud mediante “la Resolución impugnada”.

Respecto a los argumentos de “el Administrado”

15. Argumento que obra en el numeral 6.1): “El Administrado” señala que “el predio” fue revertido al Estado, representado por el Ministerio del Interior, por lo cual, no constituye un argumento de “la SBN” indicar que carece de competencia sobre “el predio” (numerales 1 y 2).

16. Que, respecto a este argumento, debe señalarse que según lo dispuesto en el artículo 182³ de “el Reglamento”, la servidumbre se constituye sobre un predio estatal, al cual se le denomina predio sirviente a favor de otro predio, estatal o particular, denominado predio dominante, según lo estipulado en el Código Civil.

17. Que, conforme a lo establecido en el inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”⁴, “la SBN” sólo tiene competencia para emitir actos de administración, como la servidumbre, respecto a los predios del Estado que se ubiquen en regiones donde no hubiera operado la transferencia de funciones, así como aquellos que son de alcance e interés nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

18. Que, el numeral 137.1⁵ del artículo 137 de “el Reglamento”, dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de

³ Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA publicado el 10 de abril de 2021, en el diario oficial “El Peruano”.

“Artículo 182.- Ámbito de aplicación

El presente subcapítulo 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”.

⁴ **“Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para 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”.

⁵ **“Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud**

propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable.

19. Que, asimismo, según el literal 137.2⁶ del artículo 137 de “el Reglamento”, para determinar la libre disponibilidad del predio se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos.

20. Que, además, el numeral 185.2 del artículo 185⁷ de “el Reglamento”, establece que la solicitud de servidumbre se presenta ante la entidad propietaria del predio o en caso de propiedad del Estado, ante “la SBN” o Gobierno Regional con funciones transferidas.

21. Que, en ese sentido, conforme a lo determinado en la evaluación técnica definitiva contenida en el Informe Preliminar 929-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2023, el área de 2 012,97 m² (88,65%) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida 12440721 del Registro de Predios de Lima y que forma parte a su vez, del área de 38 037.13 m², transferida mediante procedimiento de transferencia predial entre entidades públicas, a favor del Ministerio del Interior para que ejecute el proyecto denominado “Mejoramiento de los Servicios Policiales de la Escuela Antidroga y creación del Centro de Entrenamiento, Reproducción y Crianza de Canes para el departamento de Policía Canina de la DIRANDRO PNP”.

22. Que, de lo indicado, el área de 2 012,97 m² (88,65%) de “el predio” no se encuentra bajo la dominio y administración de “la SBN”, en virtud de la Resolución 0313-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2023, no siendo competente “la SBN” para emitir un acto de administración como la constitución de servidumbre sobre “el predio” de acuerdo al numeral 185.2 del artículo 185 de “el Reglamento”. Debe indicarse que la inscripción de la Resolución 00313-2023/SBN-DGPE-SDDI en el Registro de Predios, fue solicitada con Oficio 02343/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2023.

23. Que, respecto al área restante de 257,79 m² (11,35 %), que recae sobre área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima, pero como no colinda con el predio dominante que indicó “el Administrado”, por tanto, no se configura la servidumbre entre predio sirviente y dominante sobre esa área, conforme a la evaluación técnica realizada por “la SDAPE” mediante Informe Preliminar 929-2023/SBN-DGPE-SDAPE y según lo exige el artículo 182 de “el Reglamento”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento,

137.1. Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable”.

⁶ “137.2. Para determinar la libre disponibilidad del predio se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”.

⁷ “Artículo 185.- Procedimiento y requisitos de la servidumbre

(...).

185.2 La solicitud de servidumbre se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición”.

porque no se han vulnerado los numerales 137.1 y 137.2 del artículo 137; el artículo 182 y numerales 185.2 del artículo 185 de “el Reglamento”, por cuanto “el predio” no es de libre disponibilidad.

24. Argumento que obra en el numeral 6.2): “El Administrado” señala que la resolución que corresponde al procedimiento contenido en el Expediente 1316-2021/SBNSDDI, fue notificada en fecha posterior, así como el Oficio 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE; a pesar de ello, no se declaró la inadmisibilidad de la solicitud de servidumbre. Asimismo, manifestó que tiene derechos sobre el predio dominante, cuya solicitud de inmatriculación fue declarada improcedente por “la SBN” y que en la actualidad no tienen libertad de tránsito, así como para contratar con EDEL para el suministro de energía eléctrica y la construcción de un reservorio de agua. No existe inspección al predio, lo que determina la carencia de evaluación legal. Considera que la Ley 31313, Ley de desarrollo urbano establece la igualdad de condiciones y sentido de pertenencia (numerales 3, 4, 5, 6 ,7 y 8).

25. Que, sobre este el artículo 20 del “TUO de la LPAG” establece que la notificación tiene diferentes modalidades, como la notificación personal; por telegrama, correo certificado, telefax o cualquier otro medio que permita acreditar fehacientemente su acuse de recibo y quién lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado; a los cuales se agrega la publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley.

26. Que, asimismo, el numeral 10.3 del artículo 10 del Decreto Supremo 004-2021-VIVIENDA que aprobó el reglamento de notificación obligatoria vía casilla electrónica de “la SBN”, dispuso que *“el cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquél en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta”*.

27. Que, además, debe señalarse que según lo establecido en el numeral 24.1⁸ del artículo 24 del “TUO de la LPAG”, el plazo para efectuar la notificación no debe exceder de cinco (5) días a partir de la expedición del acto que se notifique.

28. Que, según lo indicado por la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”), en la Constancia de notificación electrónica del 12 de mayo de 2023, la Resolución 00313-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificada vía correo electrónico al Ministerio del Interior - Oficina General de Administración y Finanzas el 13 de abril de 2023 y verificado en el Sistema Integrado Documentario, no se ha interpuesto medio impugnativo alguno contra la citada resolución dentro del plazo de Ley. Debe señalarse además que los días 6 y 7 de abril fueron días no laborables, por lo cual, el plazo para notificar se inició desde el 12 al 16 de abril de 2023, no evidenciándose la notificación extemporánea.

⁸ **“Artículo 24.- Plazo y contenido para efectuar la notificación**

24.1 *Toda notificación deberá practicarse a más tardar dentro del plazo de cinco (5) días, a partir de la expedición del acto que se notifique, y deberá contener: (...)*”.

29. Que, en relación a la notificación del Oficio 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de enero de 2023 (folio 35), se advierte en el Expediente 330-2023/SBNSDAPE, que éste fue notificado mediante casilla electrónica en esa fecha, conforme indica la Constancia de notificación electrónica del 6 de enero de 2023 (folio 37 vuelta). Es decir, tuvo plazo para subsanar desde el 9 al 20 de enero de 2023. Sin embargo, “el Administrado” señaló con escrito del 25 de enero de 2023 (S.I. 01773-2023, a folio 37), haber sido notificado recién el 24 de enero de 2023, debido a que tuvo que gestionar la apertura de la casilla electrónica para conocer su contenido, mediante correo electrónico del 23 de enero de 2023. Al respecto, debe indicarse que si bien, no se acredita en el Expediente su aceptación a ser notificado por casilla electrónica, este hecho no produjo la declaración de improcedencia, porque “la SDAPE” evaluó los documentos presentados por “el Administrado” con Informe Preliminar 00929-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2023 y determinó que “el predio” no es de libre disponibilidad, por lo cual, no hubo afectación a su derecho.

30. Que, asimismo, conforme a lo señalado en el numeral 183.3⁹ de “el Reglamento”, constituye uno de los requisitos para constituir el derecho de servidumbre, demostrar la propiedad sobre el predio dominante no inscrito, mediante un documento de fecha cierta.

31. Que, es decir, no resulta suficiente adjuntar un plano visado respecto a una ocupación como lo ha efectuado “el Administrado”, resultando insuficiente tener la calidad de ocupante para solicitar la servidumbre sobre predios estatales. Ello determina a su vez, que sea innecesaria una inspección a “el predio” para acreditar la ocupación y permitir la constitución de servidumbre, sin perjuicio del trámite de primera inscripción de dominio que se efectuará de oficio por “la SDAPE” de acuerdo a sus atribuciones. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento, por cuanto “el Administrado” no ha demostrado ser propietario del predio dominante, conforme lo exige numeral 183.3 del artículo 183 de “el Reglamento”, sin haberse vulnerado el mismo.

32. Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación y confirmarse “la Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH**, representado por Rocío Yrene Guzmán Ortiz, contra la Resolución 0332-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023, conforme a los argumentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR la Resolución 0332-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023.

ARTÍCULO 3.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

⁹ “185.3 Adicionalmente, se debe indicar la ubicación y número de la partida registral del predio dominante. De no encontrarse inscrito se debe adjuntar el documento que acredite el derecho de propiedad sobre el predio dominante”.

ARTÍCULO 4.- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00253-2023/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Mario Growner Castillo Mezzich representado por Rocío Yrene Guzmán Ortiz

REFERENCIA : a) Memorándum 02151-2023/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. 10522-2023
c) S.I. 15917-2023
d) Expediente 330-2023/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 28 de junio de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH**, representado por Rocío Yrene Guzmán Ortiz, interpone recurso de apelación contra la Resolución 0332-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023, que declaró improcedente la solicitud de constitución de derecho de servidumbre de paso sobre el área de 2 270,69 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

A través del escrito presentado el Memorándum 02151-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de mayo de 2023, "la SDAPE" remitió el Expediente 330-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto con escrito del 1 de mayo de 2023 (S.I. 10522-2023) por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH** (en adelante, "el Administrado"), representado por Rocío Yrene Guzmán Ortiz, contra la Resolución 0332-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023 (en adelante, "la Resolución impugnada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "el Administrado"

- 2.1. Al respecto, mediante escrito del 1 de mayo de 2023 (S.I. 10522-2023), "el Administrado" solicita admitir la apelación y declararla fundada. Adjunta Informe del representante de la Organización de las Naciones Unidas-ONU, Miloon Khotari.
- 2.2. El escrito presentado por "el Administrado" contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 8), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por "la SDAPE", indicando lo siguiente:
 - 2.2.1. "El Administrado" señala que "el predio" fue revertido al Estado, representado por el Ministerio del Interior, por lo cual, no constituye un argumento de "la SBN" indicar que carece de competencia sobre "el predio" (numerales 1 y 2).
 - 2.2.2. Indica que la resolución que corresponde al procedimiento contenido en el Expediente 1316-2021/SBNSDDI, fue notificada en fecha posterior; a pesar de ello, no se declaró la inadmisibilidad de la solicitud de servidumbre, así como el

Oficio 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, manifestó que tiene derechos sobre el predio dominante, cuya solicitud de inmatriculación fue declarada improcedente por “la SBN” y que en la actualidad no tienen libertad de tránsito, así como para contratar con EDEL para el suministro de energía eléctrica y la construcción de un reservorio de agua. No existe inspección al predio, lo que determina la carencia de evaluación legal. Considera que la Ley 31313, Ley de desarrollo urbano establece la igualdad de condiciones y sentido de pertenencia (numerales 3, 4, 5, 6, 7 y 8).

- 2.3. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
 - 2.3.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
 - 2.3.2. Cabe indicar que, mediante Oficio 00167-2023/SBN.DGPE del 9 de junio de 2023, con acuse de recibo del 15 de junio de 2023, se solicitó a “el Administrado” el otorgamiento de carta poder a favor su representante Rocío Yrene Guzmán Ortíz, en caso contrario, se continuaría con el procedimiento y se emitiría la resolución correspondiente. Fue atendido con escrito del 21 de junio de 2023 (S.I. 15917-2023).
 - 2.3.3. El artículo 220° del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
 - 2.3.4. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “el Administrado” fue notificado con “la Resolución impugnada” el 28 de abril de 2023, bajo puerta, conforme se advierte del cargo de recepción de la Mesa de Partes Virtual de “el Administrado”, por lo cual, el plazo para impugnar se inició desde el 2 de mayo y culminó el 22 de mayo de 2023.
 - 2.3.5. Debe concluirse que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 1 de mayo de 2023 (S.I. 10522-2023), dentro del plazo de quince (15) días hábiles para impugnar.
- 2.4. Por tanto, “el Administrado” cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.5. Asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo,

previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; conforme se detalla a continuación:

Determinación de la cuestión de fondo

¿Correspondía a “la SDAPE” otorgar el derecho de servidumbre a favor de “el Administrado”?

Descripción de los hechos

- 2.6. “La SDAPE” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito del 23 de noviembre de 2022 (S.I. 31680-2022), mediante Informe Preliminar 03336-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2022, en donde se determinó entre otros aspectos que: **1)** El área de 2 012,93 m² (88,65%) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado, con CUS 54276; **2)** recae parcialmente en zonificación OU (usos especiales) y RDM (Residencial media); **3)** identificó el procedimiento de transferencia de dominio a favor de entidades públicas, contenido en el Expediente 1316-2021/SBNSDDI respecto al predio inscrito en la partida 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, cuyo estado estaba en trámite; y **4)** que las imágenes Google Earth del 31 de mayo de 2022, revelan que “el predio” se encuentra en un ámbito de características urbanas y libre de ocupación.
- 2.7. Mediante Oficio 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de enero de 2023, se solicitó a “el Administrado” que debía indicar: 1) Uso o finalidad que dará a “el predio” y el plazo; 2) acreditar la partida registral y en caso de no estar inscrito el predio dominante, señalar documento de fecha cierta que acredite el derecho de propiedad sobre “el predio”; y 3) presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad. Se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles. El Oficio fue notificado en la casilla electrónica el 6 de enero de 2023 y venció el 20 de enero de 2023.
- 2.8. “El Administrado” presentó documentos para enervar las observaciones de “la SDAPE”, mediante escrito del 25 de enero de 2021 (S.I. 01773-2023), en donde señaló que “el predio” sería destinado al tránsito y que el predio dominante no tiene primera de dominio.
- 2.9. “La SDAPE” evaluó la documentación presentada a través del Informe Preliminar 929-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2023, determinando lo siguiente: **1)** El área de 2 012,97 m² (88,65%) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida 12440721 del Registro de Predios de Lima, con CUS 53180 y dentro del área independizada y transferida con Resolución 0313-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2023, a favor del Ministerio del Interior (no inscrita); **2)** el área restante de 257,79 m² (11,35 %) recae sobre área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima, con CUS 54276; y **3)** el lado CD del Plano P01 de febrero de 2022 (adjunto a la S.I. 31680-2022), es colindante con el predio inscrito a favor del Estado en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima y con área no inscrita, la cual “el Administrado” denomina como predio dominante, la cual fue evaluada en el Expediente 695-2021/SBNSDAPE (primera inscripción de dominio).
- 2.10. En ese sentido, “la SDAPE” evaluó en forma integral la solicitud y declaró la improcedencia de la solicitud, al haber concluido que el área de 2 012,97 m² (88,65%) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida 12440721 del Registro de Predios de Lima, fue transferida a favor del Ministerio del Interior y no de “la SBN”. Asimismo, el área restante de 257,79 m² (11,35 %) recae sobre área de mayor extensión inscrita a

favor del Estado en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima, que no colinda con el denominado predio dominante indicado por “el Administrado”, por lo cual, respecto a dicha área, no se configura la servidumbre entre el predio sirviente y dominante. Por último, “la SDAPE” señaló que el visado del Plano perimétrico 001-OV-2021-SGOPAYC-GDU/MDSR sobre el área de 71 945,33 m² no acredita el derecho de propiedad. En ese sentido, “la SDAPE” declaró la improcedencia de la solicitud mediante “la Resolución impugnada”.

Respecto a los argumentos de “el Administrado”

- 2.11. Argumento que obra en el numeral 6.1): “El Administrado” señala que “el predio” fue revertido al Estado, representado por el Ministerio del Interior, por lo cual, no constituye un argumento de “la SBN” indicar que carece de competencia sobre “el predio” (numerales 1 y 2).
- 2.12. Respecto a este argumento, debe señalarse que según lo dispuesto en el artículo 182¹ de “el Reglamento”, la servidumbre se constituye sobre un predio estatal, al cual se le denomina predio sirviente a favor de otro predio, estatal o particular, denominado predio dominante, según lo estipulado en el Código Civil.
- 2.13. Conforme a lo establecido en el inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”², “la SBN” sólo tiene competencia para emitir actos de administración, como la servidumbre, respecto a los predios del Estado que se ubiquen en regiones donde no hubiera operado la transferencia de funciones, así como aquellos que son de alcance e interés nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
- 2.14. El numeral 137.1³ del artículo 137 de “el Reglamento”, dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable.
- 2.15. Asimismo, según el literal 137.2⁴ del artículo 137 de “el Reglamento”, para determinar la libre disponibilidad del predio se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos.
- 2.16. Además, el numeral 185.2 del artículo 185⁵ de “el Reglamento”, establece que la solicitud de servidumbre se presenta ante la entidad propietaria del predio o en caso

¹ **Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA** publicado el 10 de abril de 2021, en el diario oficial “El Peruano”.

“Artículo 182.- Ámbito de aplicación

El presente subcapítulo 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”.

² **“Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para 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”.

³ **“Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud**

137.1. Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable”.

⁴ *“137.2. Para determinar la libre disponibilidad del predio se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”.*

⁵ **“Artículo 185.- Procedimiento y requisitos de la servidumbre**

(...).

185.2 La solicitud de servidumbre se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición”.

- de propiedad del Estado, ante “la SBN” o Gobierno Regional con funciones transferidas.
- 2.17. En ese sentido, conforme a lo determinado en la evaluación técnica definitiva contenida en el Informe Preliminar 929-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2023, el área de 2 012,97 m² (88,65%) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida 12440721 del Registro de Predios de Lima y que forma parte a su vez, del área de 38 037.13 m², transferida mediante procedimiento de transferencia predial entre entidades públicas, a favor del Ministerio del Interior para que ejecute el proyecto denominado “Mejoramiento de los Servicios Policiales de la Escuela Antidrogas y creación del Centro de Entrenamiento, Reproducción y Crianza de Canes para el departamento de Policía Canina de la DIRANDRO PNP”.
 - 2.18. De lo indicado, el área de 2 012,97 m² (88,65%) de “el predio” no se encuentra bajo la dominio y administración de “la SBN”, en virtud de la Resolución 0313-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2023, no siendo competente “la SBN” para emitir un acto de administración como la constitución de servidumbre sobre “el predio” de acuerdo al numeral 185.2 del artículo 185 de “el Reglamento”. Debe indicarse que la inscripción de la Resolución 00313-2023/SBN-DGPE-SDDI en el Registro de Predios, fue solicitada con Oficio 02343/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2023.
 - 2.19. Respecto al área restante de 257,79 m² (11,35 %), que recae sobre área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida 12591209 del Registro de Predios de Lima, pero como no colinda con el predio dominante que indicó “el Administrado”, por tanto, no se configura la servidumbre entre predio sirviente y dominante sobre esa área, conforme a la evaluación técnica realizada por “la SDAPE” mediante Informe Preliminar 929-2023/SBN-DGPE-SDAPE y según lo exige el artículo 182 de “el Reglamento”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento, porque no se han vulnerado los numerales 137.1 y 137.2 del artículo 137; el artículo 182 y numerales 185.2 del artículo 185 de “el Reglamento”, por cuanto “el predio” no es de libre disponibilidad.
 - 2.20. Argumento que obra en el numeral 6.2: “El Administrado” señala que la resolución que corresponde al procedimiento contenido en el Expediente 1316-2021/SBNSDDI, fue notificada en fecha posterior, así como el Oficio 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE; a pesar de ello, no se declaró la inadmisibilidad de la solicitud de servidumbre. Asimismo, manifestó que tiene derechos sobre el predio dominante, cuya solicitud de inmatriculación fue declarada improcedente por “la SBN” y que en la actualidad no tienen libertad de tránsito, así como para contratar con EDEL para el suministro de energía eléctrica y la construcción de un reservorio de agua. No existe inspección al predio, lo que determina la carencia de evaluación legal. Considera que la Ley 31313, Ley de desarrollo urbano establece la igualdad de condiciones y sentido de pertenencia (numerales 3, 4, 5, 6, 7 y 8).
 - 2.21. Sobre este el artículo 20 del “TUO de la LPAG” establece que la notificación tiene diferentes modalidades, como la notificación personal; por telegrama, correo certificado, telefax o cualquier otro medio que permita acreditar fehacientemente su acuse de recibo y quién lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado; a los cuales se agrega la publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley.
 - 2.22. Asimismo, el numeral 10.3 del artículo 10 del Decreto Supremo 004-2021-VIVIENDA que aprobó el reglamento de notificación obligatoria vía casilla electrónica de “la SBN”, dispuso que *“el cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquél en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta”*.

- 2.23. Además, debe señalarse que según lo establecido en el numeral 24.1⁶ del artículo 24 del “TUO de la LPAG”, el plazo para efectuar la notificación no debe exceder de cinco (5) días a partir de la expedición del acto que se notifique.
- 2.24. Según lo indicado por la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”), en la Constancia de notificación electrónica del 12 de mayo de 2023, la Resolución 00313-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificada vía correo electrónico al Ministerio del Interior - Oficina General de Administración y Finanzas el 13 de abril de 2023 y verificado en el Sistema Integrado Documentario, no se ha interpuesto medio impugnativo alguno contra la citada resolución dentro del plazo de Ley. Debe señalarse además que los días 6 y 7 de abril fueron días no laborables, por lo cual, el plazo para notificar se inició desde el 12 al 16 de abril de 2023, no evidenciándose la notificación extemporánea.
- 2.25. En relación a la notificación del Oficio 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de enero de 2023 (folio 35), se advierte en el Expediente 330-2023/SBNSDAPE, que éste fue notificado mediante casilla electrónica en esa fecha, conforme indica la Constancia de notificación electrónica del 6 de enero de 2023 (folio 37 vuelta). Es decir, tuvo plazo para subsanar desde el 9 al 20 de enero de 2023. Sin embargo, “el Administrado” señaló con escrito del 25 de enero de 2023 (S.I. 01773-2023, a folio 37), haber sido notificado recién el 24 de enero de 2023, debido a que tuvo que gestionar la apertura de la casilla electrónica para conocer su contenido, mediante correo electrónico del 23 de enero de 2023. Al respecto, debe indicarse que si bien, no se acredita en el Expediente su aceptación a ser notificado por casilla electrónica, este hecho no produjo la declaración de improcedencia, porque “la SDAPE” evaluó los documentos presentados por “el Administrado” con Informe Preliminar 00929-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2023 y determinó que “el predio” no es de libre disponibilidad, por lo cual, no hubo afectación a su derecho.
- 2.26. Asimismo, conforme a lo señalado en el numeral 183.3⁷ de “el Reglamento”, constituye uno de los requisitos para constituir el derecho de servidumbre, demostrar la propiedad sobre el predio dominante no inscrito, mediante un documento de fecha cierta.
- 2.27. Es decir, no resulta suficiente adjuntar un plano visado respecto a una ocupación como lo ha efectuado “el Administrado”, resultando insuficiente tener la calidad de ocupante para solicitar la servidumbre sobre predios estatales. Ello determina a su vez, que sea innecesaria una inspección a “el predio” para acreditar la ocupación y permitir la constitución de servidumbre, sin perjuicio del trámite de primera inscripción de dominio que se efectuará de oficio por “la SDAPE” de acuerdo a sus atribuciones. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento, por cuanto “el Administrado” no ha demostrado ser propietario del predio dominante, conforme lo exige numeral 183.3 del artículo 183 de “el Reglamento”, sin haberse vulnerado el mismo.
- 2.28. Por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación y confirmarse “la Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa.

⁶ **“Artículo 24.- Plazo y contenido para efectuar la notificación**

24.1 Toda notificación deberá practicarse a más tardar dentro del plazo de cinco (5) días, a partir de la expedición del acto que se notifique, y deberá contener:
(...)”.

⁷ *“185.3 Adicionalmente, se debe indicar la ubicación y número de la partida registral del predio dominante. De no encontrarse inscrito se debe adjuntar el documento que acredite el derecho de propiedad sobre el predio dominante”.*

III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, debe declararse **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MARIO GROWNER CASTILLO MEZZICH**, representado por Rocío Yrene Guzmán Ortiz, contra la Resolución 0332-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023, conforme a los argumentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

IV. **RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Especialista en bienes estatales III

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I 15.2.2