



**RESOLUCIÓN N° 0214-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 17 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.º 118-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **SAN FERNANDO S.A.**, representada por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa, mediante la cual peticiona la **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE** de un área de 8 963,67 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Cabuyal de la Irrigación La Esperanza, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151[1], aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento[2], aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, de conformidad con el artículo 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero de 2023 (S.I. N.º 01718-2023) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, **SAN FERNANDO S.A.** representada por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa (en adelante “la administrada”), solicitó la servidumbre de paso de “el predio”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Declaración Jurada de no encontrarse impedido para adquirir derechos reales del Estado; **ii)** plano de ubicación y perimétrico lámina 01 de abril del 2020; y, **iii)** memoria descriptiva de abril del 2020.

4. Que, el procedimiento de **servidumbre** se encuentra regulado en el artículo 182° del Subcapítulo VII del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, disponiéndose que el derecho de servidumbre se constituye sobre un predio estatal, al cual se denomina predio sirviente a favor de otro predio, estatal o particular, denominado predio dominante, según lo estipulado en el Código Civil; otorgándose en forma directa y sobre predios estatales de dominio privado estatal, a título oneroso cuando se constituye a favor de predios de particulares y a título gratuito cuando es solicitada por una entidad, 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” (numeral 183.1 y 183.2 del artículo 183° de “el Reglamento”). Asimismo, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en los artículos 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 por la Resolución N° 0125-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), debiendo precisarse que la servidumbre puede otorgarse a plazo indeterminado a favor de entidades; y hasta por un plazo de diez (10) años, renovables, a favor de particulares (numeral 183.3 del artículo 183° de “el Reglamento”).

5. 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”).

6. 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**.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la solicitud presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.° 00332-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2023, en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** no existe congruencia entre el área solicitada (8 963,67 m<sup>2</sup>) y el área gráfica obtenida de los documentos técnicos presentados (8 963,66 m<sup>2</sup>); por lo que, para la presente evaluación será considerada la última mencionada; **ii)** según la base Geocatastro, base SUNARP y base gráfica SBN el área de 8

386,23 m<sup>2</sup> de “el predio” recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado- Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR en la partida N° 20011464 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, Oficina Registral de Huaral, con CUS N° 162021; asimismo, el área de 163,13 m<sup>2</sup> de “el predio” recae parcialmente sobre el predio inscrito a favor de San Fernando S.A. en la partida N° 20009444 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, Oficina Registral de Huaral y el área de 414,30 m<sup>2</sup> de “el predio” recae dentro del predio denominado “Fundo Huando” inscrito a favor de Andrea Reyes de Graña en la partida N° 08000973 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, Oficina Registral de Huaral; **iii)** según la base SICAR el área de 0,30 (0.003%) recae parcialmente sobre la UC N°06361; **iv)** según la base GEOCATMIN recae totalmente sobre el derecho 010171822; y, **v)** según imagen satelital del Google Earth del 24 de marzo del 2022 se encuentra desocupado, asimismo, se encuentra en una zona rural colindante a zonas de cultivo y se observa una vía afirmada.

**9.** Que, de acuerdo al informe preliminar precitado, se advierte que el área de 8 386,23 m<sup>2</sup> de “el predio” se encuentra inscrito en la partida N° 20011464 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, Oficina Registral de Huaral, a favor del Estado – Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR. Al respecto, se debe precisar que las direcciones regionales de formalización forman parte del Gobierno Regional [\[3\]](#), motivo por el cual, corresponde al Gobierno Regional de Lima la competencia para evaluar solicitudes de actos de administración que recaen sobre dicha área.

**10.** Que, el área de 163,13 m<sup>2</sup> y el área de 414,30 m<sup>2</sup> de “el predio” recae sobre las partidas N.º 20009444 y 08000973 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, Oficina Registral de Huaral respectivamente, la cuales son de propiedad de particulares, respecto de las cuales esta Superintendencia no puede evaluar ni otorgar actos de administración por no ser competente.

**11.** Que, al respecto, el numeral 137.6 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que: “En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

**12.** Que, en consecuencia, en virtud de lo señalado en los considerandos precedentes corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución que así lo dispone. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud, así como la legitimidad del solicitante para petitionar actos de administración ante esta Superintendencia.

**13.** Que, respecto del área de 8 386,23 m<sup>2</sup> de “el predio” de competencia del GORE – Lima, hacer de su conocimiento la presente resolución.

**14.** Que, toda vez que el área de “el predio” indicada en el considerando precedente es propiedad del Estado – Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR, se pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53° y 54° de “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo del 2023.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE** presentada por **SAN FERNANDO S.A.**, representada por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2.- COMUNICAR** lo resuelto al GORE – Lima, para que proceda conforme a sus competencias.

**Artículo 3.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 4.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 5.-** 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.**

**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] Por Decreto Supremo N° 088-2008-PCM, se precisó que corresponde al Ministerio de Agricultura, conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Organismo y Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la transferencia a los Gobiernos Regionales de la función específica prevista en el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales así como de la identificación y cuantificación de los recursos asociados con esa función y prorrogó hasta el 30 de junio del 2009 el plazo de culminación de la transferencia establecido en el Decreto Supremo N° 074-2007-PCM, plazo que también se amplió hasta el 31 de diciembre del 2009 mediante Decreto Supremo N° 064-2009-PCM.

Mediante Resoluciones Nos.017-2009-PCM/SD, 028-2009-PCM/SD, 031-2009-PCM/SD y 038-2009-PCM/SD la Secretaría de Descentralización de la Presidencia del Consejo de Ministros, certificó que los Gobiernos Regionales de los departamentos de Ayacucho, Huancavelica, Ica, La Libertad, Pisco, Ucayali; Junín, Lima, Puno, Tumbes, Lambayeque y San Martín cumplieron con los requisitos específicos mínimos para la transferencia de función específica del literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y en tal razón se le acreditó para la transferencia de la mencionada función.