

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0332-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 330-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **MARIO GROWER CASTILLO MEZZICH**, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE** del área de 2 270,69 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”),

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 los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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 23 de noviembre de 2022 (S.I. N° 31680-2022), **MARIO GROWER CASTILLO MEZZICH** (en adelante “el administrado”), solicitó la servidumbre convencional de un área de 2 276, 76 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano perimétrico P-01 de febrero de 2022 correspondiente a un área de 2 270,76 m², suscrito por el arquitecto Luis Palomino Meneses; **ii)** plano de ubicación – localización U-01 de febrero de 2022 correspondiente a un área de 2 270,76 m², suscrito por el arquitecto Luis Palomino Meneses; **iii)** partida N.° 12591209 del Registro de Predios de Lima; **iv)** partida N.° 12440721 del Registro de Predios de Lima; **v)** plano perimétrico P-01 del 02 de abril de 2006 correspondiente a un área de 71 946,99 m², con sello que indica visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y suscrito por Gerente de Desarrollo Urbano; **vi)** plano U-01 del 02 abril de 2019 correspondiente a un área de 71,946.99 m², con sello que indica visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y suscrito por Gerente de Desarrollo Urbano; **vii)** Resolución de Gerencia N.° 005-2021/GDV-MDSR del 22 de enero de 2021 emitido por la Municipalidad de Santa Rosa; **viii)** memoria descriptiva del 02 de abril de 2019 correspondiente a un área de 71 946,99 m²; **ix)** certificado de búsqueda catastral expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 16 de marzo de 2022, correspondiente a un área de 2 270,76 m²; y, **x)** memoria descriptiva del 05 de febrero de 2022, correspondiente a un área de 2 270,76 m² suscrita por el arquitecto Luis Palomino Meneses.

4. 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^[1] 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 “**serviente**” 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^[2]. 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.
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 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 “el administrado”, 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° 03336-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2022 en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitación e ingreso de coordenadas según cuadro de datos técnicos en descritos en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva anexados a la solicitud, se obtuvo un área de **2 270,69 m²** y un perímetro de 255,18 m discordante con el área en 0,07 m² siendo que sobre este último se procedió a realizar el análisis técnico (en adelante “**el predio**”); **ii)** según la base Geocatastro (SBN) y la base SUNARP se debe indicar lo siguiente: **iii.a)** respecto a 2 012,93 m² (88,65 % de “el predio”) se encuentra inscrito en la partida N.° 12440721 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, anotado con CUS N.° 53180; y, **iii.b)** respecto a 257,76 m² (11,35 % de “el predio”) se encuentra inscrito en la partida N.° 12591209 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, anotado con CUS N.° 54276; **iii)** según el Plano de Zonificación aprobado por Ordenanza Municipal N.° 1085-MML, recae parcialmente sobre la zonificación OU (Usos Especiales) y RDM (Residencial de Densidad Media); **iv)** Se ha identificado el procedimiento de Transferencia de Dominio a favor de Entidades Públicas, llevado en el Expediente N.° 1316-2021/SBNSDDI, respecto al

predio inscrito en la partida N.º 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, **v**) de las imágenes del Google Earth al 31 de mayo de 2022, se puede apreciar que “el predio” se encuentra en un ámbito con características urbanas y libre de ocupación.

11. Que, en dicho contexto, a través del Oficio N.º 00164-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de enero de 2023 (en adelante “el Oficio”) se solicitó a “el administrado” lo siguiente: **i**) indicar el uso o finalidad a la que se destinará “el predio” y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho; **ii**) a efectos de corroborar la continuidad física para que su pedido califique como una servidumbre se deberá indicar la ubicación y número de la partida registral del predio dominante. De no encontrarse inscrito se debe adjuntar el documento de fecha cierta que acredite el derecho de propiedad sobre el predio dominante; y, **iii**) adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad. Asimismo, en el referido oficio se indicó que se identificó el **Expediente N.º 1316-2021/SBNSDDI**, respecto al predio inscrito en la partida N.º 12440721 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, vinculado al procedimiento de Transferencia de Dominio a favor de Entidades Públicas respecto al predio inscrito en la partida N.º 12440721 del Registro de Predios de Lima, cuyo estado es en trámite. Cabe precisar que a fin de subsanar las observaciones se otorgó a “el administrado” el plazo **el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2 artículo 136º de “el Reglamento”;

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a la casilla electrónica el 06 de enero de 2023 de “el administrado”, conforme consta en la constancia de notificación electrónica emitida en esa misma fecha; por lo que, de conformidad con los numerales 2 del artículo 25º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 *Ley del Procedimiento Administrativo General* aprobado con el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS[3] (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 20 de enero de 2022.

13. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero de 2021 (S.I. N.º 01773-2023) “el administrado” pretende subsanar las observaciones realizada mediante “el Oficio” indicando lo siguiente: **a**) el uso o finalidad de “el predio” es para tránsito y movilidad urbana de las familias que residen y residirán en área del predio dominante, siendo que está servirá para conectar la tenencia del solicitante en el lado C-D del Plano P-01; y, **b**) el predio dominante no tiene primera de dominio, sin embargo, el derecho que me asiste tiene un plano visado respecto de la tenencia, siendo que el plano perimétrico visado fue otorgado por la Municipalidad de Santa Rosa mediante Resolución N.º 005-2001/GDU-MDRS del 22 de enero de 2021 que fue adjunto con el primer escrito presentado.

14. Que, a fin de proceder a evaluar de manera integral la solicitud de servidumbre presentada por “el administrado”, mediante Informe Preliminar N.º 929-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2023 el equipo técnico de esta Subdirección señaló lo siguiente: **i**) un área de 2 012,97 m² de “el predio” (88,65%) recae sobre el área de mayor extensión inscrito en la partida N.º 12440721 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 53180 y se encuentra dentro del área independizada y transferida mediante la Resolución N.º 0313-2023/SBN-DGPE-SDDI, a favor del Ministerio del Interior (no inscrita); **ii**) el área restante correspondiente a 257,79 m² de “el predio” (11,35%), recae sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N.º 12591209 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 54276; y, **iii**) el Lado CD del Plano P01 de febrero de 2022 adjunto con la S.I. N.º 31680-2022 es colindante con el predio inscrito a favor del Estado en la partida N.º 12591209 del Registro de Predios de Lima y con el área no inscrita (denominado por “el administrado” como “predio dominante”) la cual fue evaluada en el Expediente N.º 695-2021/SBNSDAPE (primera inscripción de dominio).

15. Que, para determinar la procedencia de la servidumbre solicitada, es preciso definir la existencia de un predio sirviente inscrito a favor del Estado así como la existencia de un predio dominante de propiedad del solicitante.

Respecto del predio sirviente

16. Que, procedió a revisar en el Sistema Integrado Documentario de esta SBN el Expediente N.º 1316-2021/SBNSDDI señalado en “el Oficio”, advirtiéndose que en virtud de la Solicitud de Ingreso N.º 28462-2021 presentado ante esta SBN el 03 de noviembre de 2021 por el Ministerio del Interior (en adelante el “Mininter”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta SBN emitió la Resolución N.º 0313-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2023, a través de la cual aprobó la independización y transferencia predial[4] del área de 38 037,13 m², que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 12440721 del Registro de Predios de Lima, a fin que sea destinado a la ejecución del 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”; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento.

17. Que, al respecto, conforme a la evaluación técnica mencionada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución el **88,65% de “el predio”** se encuentra inscrito en la partida N.º 12440721 del Registro de Predios de Lima, el cual se encuentra dentro del área evaluada y transferida mediante la Resolución N.º 0313-2023/SBN-DGPE-SDDI, la cual aún no encuentra inscrita en el Registro Predios, sin embargo se encuentra vigente. Por lo tanto, dicha área actualmente no es propiedad del Estado representado por esta SBN sino del “Mininter”; motivo por el cual, no corresponde a esta SBN evaluar un acto de administración respecto de la misma, conforme lo establece el numeral 2 del artículo 185^[5] de “el Reglamento”, por no ser de competencia de esta Superintendencia.

18. Que, en relación al área restante correspondiente al **11.35% de “el predio”**, conforme con lo indicado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, se determinó que se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N.º 12591209 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, dicha área no colinda con el “predio dominante” al que hace referencia “el administrado”, por lo tanto, respecto de dicha área no se configura la servidumbre entre el predio sirviente y dominante.

Respecto del predio dominante

19. Que, mediante “el Oficio” esta Subdirección solicitó a “el administrado”: *“(…) indicar la ubicación y número de la partida registral del predio dominante. De no encontrarse inscrito se debe adjuntar el documento de fecha cierta que acredite el derecho de propiedad sobre el predio dominante”*. Al respecto, a través del escrito indicado en el décimo considerando de la presente resolución (el cual si bien ha sido presentado fuera de plazo, lo indicado en éste permite realizar una evaluación integral para el presente procedimiento) “el administrado” señaló que el predio dominante no tiene primera de dominio, sin embargo, el derecho que le asiste tiene un plano visado respecto de su tenencia efectuado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa mediante Resolución N.º 005-2001/GDU-MDRS del 22 de enero de 2021 el mismo que se adjuntó al S.I. N.º 31680-2022. Aunado a ello, mediante la solicitud antes citada “el administrado” señaló que: *“su tenencia sobre el área visada fue objeto de una solicitud de primera en la SBN”, el mismo que está en proceso conforme la Resolución N.º 838-2021/SBN-DGPE-SDAPE*”.

20. Que, al respecto, revisados los antecedentes administrativos que obran en este Superintendencia se identificó el Expediente N.º 695-2021/SBNSDAPE, en el cual se evaluó la solicitud de primera inscripción de dominio presentada por “el administrado” respecto del área de **71 945,33 m²** (7.194533 ha) ubicada en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, respecto del cual se emitió la Resolución N.º 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto del 2021, a través de la cual esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de presentada, ya que se indicó que si bien es cierto la mayor parte^[6] del predio solicitado en primera inscripción se encuentra sin inscripción registral; no obstante, el procedimiento de primera inscripción de inicia de oficio y no ha solicitud de parte, de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 18^[7] del “TUO de la Ley”. Cabe precisar que dicha resolución fue apelada, habiendo la Dirección de Gestión el Patrimonio Estatal declarado infundado el recurso presentado mediante Resolución N.º 122-2021/SBN-DGPE del 31 de octubre de 2021.

21. Que, asimismo, se procedió a revisar los documentos presentados por “el administrado” advirtiéndose que pretendería acreditar el derecho su derecho de propiedad respecto del área no inscrita con la Resolución de Gerencia N.º 005-2021/GDU-MDSR del 22 de enero de 2021 (adjunta a la S.I. N.º 31680-2022), a través de la cual la Municipalidad Distrital de Santa Rosa resolvió visar el plano perimétrico N.º 001-OV-2021-SGOPyC-GDU/MDSR respecto del área de **71 945,33 m²**. Al respecto, se debe indicar que dicho documento no acredita el derecho de propiedad (titularidad del predio), entendida esta como la potestad que ejerce la persona sobre sus bienes, teniendo ésta la facultad de usarlo, disfrutarlo, disponerlo y reivindicarlo. Por lo tanto, la resolución en mención solo acredita la visación del plano en mención, habiéndose precisado incluso en el artículo 2 de esta lo siguiente: *“(…) el otorgamiento de dicha visación, no avala ni presenta derecho real ninguno sobre el bien inmueble motivo del presente trámite”*.

22. Que, en consecuencia, de acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes, corresponde declarar improcedente la solicitud de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

23. Que, asimismo, corresponde poner en conocimiento el contenido de la presente resolución a 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.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informes Técnicos Legales N.º 373-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 374-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARIO GROWER CASTILLO MEZZICH**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan 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), el mismo día de su aprobación.

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] 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 y, g) Las empresas estatales de derecho público.

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

[2] De conformidad con el numeral 3 del artículo 183 de "el Reglamento".

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

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

(...)

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

[4] Es un acto de disposición a través del cual se aprueban las acciones que implican desplazamiento del dominio de los bienes estatales.

[5] Artículo 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 /bn-Regional con funciones transferidas, según corresponda.

[6] En la Resolución N.º 0838-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto del 2021 se detalló que el 0,008% (5.67 m²) y 0.03% (24.29 m²) de "el predio" recaen sobre áreas de mayor extensión inscritas en las partidas Nros: 12440721 y 13887849 del Registro de Predios Lima.

[7] Artículo 18.- De la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento 18.1 Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se

encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento