



RESOLUCIÓN N° 0753-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 522-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO**, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, solicitado por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CAÑETE S.A. – EMAPA CAÑETE S.A.** representado por el Gerente General, Albino Cesar Nieto Serpa (en adelante “el administrado”), respecto de un área de **276,50 m²**, ubicada en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima (en adelante “el predio”), para ser destinado al proyecto de Iniciativa Privada Confinada “Tratamiento de Aguas Residuales para Disposición Final o Reúso de Aguas Residuales de la Provincia de Cañete”, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151¹ (en adelante, “la Ley”) y su Reglamento² (en adelante, “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia³ aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba la Sección Segunda 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 “Texto Único Ordenado del 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 predios estatales que se encuentran bajo la 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, mediante la “Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura”⁴, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la “Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles,

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

2 Aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

3 Aprobado con Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 28 de setiembre de 2022.

4 Aprobada por Ley N° 30025, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 2013.

transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura⁵ y sus modificaciones (Decreto Legislativo N° 1210⁶, Decreto Legislativo N° 1330⁷, Decreto Legislativo N° 1366⁸), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192⁹ (en adelante, "TUO del D.L N° 1192"); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, "Reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones¹⁰ (en adelante, "el Decreto Supremo"); aunado a ello, la Directiva N° 001-2021/SBN denominada "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del D.L. N° 1192"¹¹, (en adelante, "la Directiva"), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41 del "TUO del DL N° 1192", deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el **plan de saneamiento físico y legal** el cual ostenta la calidad de declaración jurada y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

5. Que, Asimismo, el artículo 3° del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por Decreto Legislativo n.º 1357, dispuso declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente.

Respecto de la primera inscripción de dominio de "el predio"

6. Que, mediante el Oficio s/n (S.I. n.º 13626-2023), presentado el 29 de mayo del 2023, el "administrado" solicitó la primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, respecto de "el predio", para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a) Plan de Saneamiento Físico y Legal, b) Informe de Inspección Técnica, c) Panel Fotográfico, d) Certificado de Búsqueda Catastral, e) Plano Perimétrico – Ubicación, y, f) Memoria Descriptiva;**

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**¹² de la solicitud presentada por "el administrado", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de "la Directiva"¹³;

5 Aprobada por Decreto Legislativo N° 1192, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de agosto de 2015.

6 Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 23 de septiembre de 2015.

7 Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 6 de enero de 2017.

8 Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 23 de julio de 2018.

9 Aprobada por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26 de octubre de 2020.

10 Aprobado por Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 23 de septiembre de 2013.

11 Aprobada por Resolución N° 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 26 de julio de 2021

12 Se desprende de la naturaleza del presente procedimiento administrativo y del carácter de declaración jurada de información presentada por la entidad a cargo del proyecto.

13 Numeral 5.4 de "la Directiva".

5.4 Presentación y requisitos de la solicitud

El procedimiento se inicia a solicitud del representante legal de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular del proyecto de obra de infraestructura, en adelante "el solicitante". La solicitud también puede ser suscrita por la autoridad con funciones vinculadas al saneamiento predial, de acuerdo a los documentos de gestión, a quien el representante legal le haya delegado la facultad para la presentación de la solicitud.

La indicada solicitud, formulada por escrito, es presentada conforme al modelo del Anexo N° 1 y contiene lo siguiente:

5.4.1 La identificación del solicitante y su domicilio, así como los nombres y apellidos completos, el número del Documento Nacional de Identidad (DNI) y correo electrónico de su representante legal o de la autoridad a quien haya delegado la facultad para la suscripción de la solicitud.

5.4.2 La expresión concreta de lo solicitado, para lo cual se debe indicar:

- Si pretende la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho real, y en este último caso, se debe precisar el derecho que pretende.
- Si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.
- El nombre del proyecto de obra de infraestructura u obra ejecutada, para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.
- El inciso de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, la ley, el decreto legislativo o el decreto de urgencia que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

En caso de no contar con lo anterior y de tratarse de predios o inmuebles de propiedad del Estado, bajo administración de la SBN o del gobierno regional, o aquellos de propiedad de entidades del gobierno nacional, se aplican las siguientes reglas:

- La declaración puede ser emitida mediante resolución suprema, conforme a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 29151.
- En los casos en que la declaración se encuentre en trámite, el solicitante debe precisar dicha situación, indicando la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite.

5.4.3 El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

- Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.
- Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.
- Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación,

emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01628-2023/SBN-DGPE-SDAPE, según el cual se determinó, entre otros, que **i)** De acuerdo a la base gráfica de SUNARP, se verificó que “el predio” se superpone totalmente con la P.E. n.º 21000352 a favor de la Comunidad Campesina de Asia; **ii)** De la revisión del Geoportal del SICAR, se verificó que “el predio” se superpone totalmente con la Comunidad Campesina de Asia;

8. Que, teniendo en cuenta la superposición advertida por el área técnica de esta Subdirección con la Comunidad Campesina de Asia, se procedió a revisar la documentación presentada por “el administrado”, y se advirtió que “el administrado” en el numeral IV.1.2 del Plan de Saneamiento Físico y Legal corroboró dicha superposición, señalando que de acuerdo al portal web del SICAR del Ministerio de Agricultura “el predio” se superpone en un 100% con la Comunidad Campesina de Asia; asimismo, presentó el Certificado de Búsqueda Catastral correspondiente al área de “el predio”, expedido el 21 de mayo del 2023 por la Oficina Registral de Cañete, donde se indicó que “el predio” se ubica dentro del ámbito de mayor extensión de la partida n.º 21000352, y dentro de la faja marginal Rio Asia; lo cual es consignado en el numeral IV.1.1. del Plan de Saneamiento Físico y Legal;

9. Que, por otra parte, “el administrado” hace mención a lo establecido en los artículos 7º y 74º de la Ley Nº 29338 Ley de Recursos Hídricos; en los cuales señala que las fajas marginales constituyen bienes de dominio público hidráulico, así como su definición; asimismo, hace alusión a lo señalado en el literal iv.7 de la Resolución n.º 473-2019-SUNARP-TR-T “(...) tratándose de un bien perteneciente al Estado, entonces, no puede tener como titular dominal a un privado. Si esto es así, el área que ocupa la faja marginal no podría inmatricularse en merito al título apelado. Dicho de otro modo, la inmatriculación de un predio a favor de un privado no puede comprender la faja marginal, pues esta es un bien de dominio público. (...)”. En este sentido, “el administrado” concluyó que “el predio” se encuentra sobre propiedad del Estado a pesar que en el certificado de búsqueda catastral indique que se encuentre en la partida n.º 21000352, solicitando así la primera inscripción de dominio;

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente, es conveniente indicar que, a pesar de la naturaleza que posee la faja marginal como bien de dominio Público, no se puede ignorar que pueden existir derechos de propiedad privada que preexistan a la delimitación de la faja marginal, para los cuales la normativa reglamentaria (Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos) ha establecido en el artículo 120º, una regulación según la cual el titular del predio debe mantener un área destinada a faja marginal, es decir que en terrenos de propiedad de particulares se debe dejar una faja marginal que será considerada como servidumbre legal. De esta forma, en caso existan daños sobre el área (incluyendo también al terreno aledaño), el agente dañoso estará sujeto a responsabilidad civil sobre el titular de la propiedad perjudicada;

11. Que, en la misma línea, la Resolución Nº 842-2021-SUNARP-TR de fecha 05 de julio de 2021 señaló que “(...) la norma reglamentaria ha indicado que el derecho de propiedad a favor de particulares no desaparece ante la presencia de una faja marginal, puesto que ha regulado que el titular del predio debe

linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial, conforme al Anexo N° 2.

d) Contener como sustento, los documentos siguientes:

i. Títulos archivados, en el caso que el predio o inmueble estatal se encuentre inscrito.

ii. Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, respecto al área solicitada, con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en los casos siguientes:

- Predios e inmuebles estatales no inscritos en el Registro de Predios; o

- Predios e inmuebles estatales que formen parte de áreas de gran extensión inscritas en el Registro de Predios que involucren más de una partida registral o cuando en la partida registral existan diversas anotaciones de independización y/o anotaciones de cierre parcial por duplicidad registral.

En el caso que el Certificado de Búsqueda Catastral establezca un área mayor a la solicitada, se adjunta la documentación que dio mérito a la emisión del indicado Certificado y un plano diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia del Certificado de Búsqueda Catastral, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo.

iii. Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3.

Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal.

iv. Plano perimétrico y de ubicación del predio o inmueble estatal en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, suscrito por verificador catastral.

v. Memoria descriptiva del predio o inmueble estatal, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral.

vi. Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar.

vii. Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año.

La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de Partes física. En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, el solicitante remite un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria.

El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente.

En el caso que para la elaboración del plan de saneamiento físico y legal se requiera información o documentación que no sea accesible al titular del proyecto, éste puede requerirla a la entidad pública afectada con dicho proyecto, la cual deberá ser entregada bajo responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.”

mantener un área destinada a una faja marginal. Además, se ha regulado una indemnización ante un eventual daño sobre el área de faja marginal o el terreno colindante (...)". En este sentido, se infiere que las fajas marginales pueden recaer sobre áreas inscritas, como en el presente caso sucede con el predio inscrito en la partida registral n.º 21000352 a favor de la Comunidad Campesina de Asia que incluiría faja marginal;

12. Que, en ese sentido, resulta pertinente precisar que en el artículo 54º de "el Reglamento", sobre la conformación de los predios estatales, se indica que: "Los predios estatales están conformados por los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado o de las entidades, así como, por aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas, pueblos indígenas u originarios (...)" ; siendo esto así, se concluye que esta Superintendencia se restringe a realizar algún procedimiento sobre áreas inscritas a favor de la alguna Comunidad Campesina, como en el presente caso;

13. Que, es preciso indicar que según el artículo 41.8 del "TUO del DL n.º 1192" se dispone lo siguiente: "*Debe considerarse que conforme a lo señalado en la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada, destinada a evitar la transferencia de la propiedad entre entidades del Estado regulada en la presente Ley. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes de la materia*";

14. Que, por consiguiente, teniendo en cuenta lo advertido en los considerandos precedentes, no sería viable continuar con el presente procedimiento administrativo, dado que "el predio" se encuentra superpuesto totalmente sobre propiedad inscrita en el Registro de Predios, correspondiendo a esta Superintendencia declarar la improcedencia del acto solicitado;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", el "el Reglamento", el "Texto Integrado del ROF de la SBN", el "TUO del DL n.º 1192", "el Decreto Supremo", "la Directiva", la Resolución n.º 0068-2023/SBN-GG del 31 de julio de 2023 y el Informe Técnico Legal n.º 0882-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192**, presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CAÑETE S.A. – EMAPA CAÑETE S.A.**, respecto de un área de **276,50 m²**, ubicada en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, con la finalidad de ser destinado al proyecto de Iniciativa Privada Confinada "Tratamiento de Aguas Residuales para Disposición Final o Reúso de Aguas Residuales de la Provincia de Cañete"; en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo.

TERCERO: Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, Comuníquese y Publíquese. -

DUILIO DANTE QUEQUEZANA LINARES

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales