

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1013-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 6 de octubre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 889-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **GRUPO PC SAC** representada por su Gerente General Pablo Javier Cortez Reynoso, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE** del área de 135,79 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de los Olivos, provincia y 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 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 10 de agosto de 2023 (S.I. N° 22139-2023), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el **GRUPO PC SAC** representado por su Gerente General Pablo Javier Cortez Reynoso (en adelante "el administrado"), solicita la servidumbre convencional del área de 135,79 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de los Olivos, provincia y departamento de Lima, para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Memoria Descriptiva del Parque N.° 7-Urb. El Trebol - II Etapa; **ii)** copia simple del título de 03 hojas de memoria Descriptiva de la Urbanización "el Trébol" Segunda Etapa; **iii)** copia del Plano de numeración y Nomenclatura de la Urb. El Trebol 2da Etapa; **iv)** Plano Perimétrico del predio matriz el Parque N.° 7; **v)** Plano de ubicación y lotización del predio matriz; **vi)** Certificado de Búsqueda Catastral N.° 3805875 del 02 de agosto del 2023; **vii)** copia de la partida N.° 14609341 de la Oficina Registral de Lima; **viii)** copia simple de Registro de Escrituras Públicas de compraventa de acciones y derechos; **ix)** Plano de Ubicación y Localización de servidumbre; **x)** Plano Perimétrico de Predio de Servidumbre; y **xi)** Declaración jurada del 10 de agosto de 2023 de no tener impedimento de contratar con el Estado.

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<sup>[1]</sup> 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<sup>[2]</sup>. Asimismo, excepcionalmente podrá constituirse sobre un predio afectado en uso, siempre y cuando se constate que dicha área es la única vía de acceso para el solicitante, para lo cual se recabará la opinión de la entidad afectataria<sup>[3]</sup>.

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”). 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”).

7. 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**.

8. 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.

9. 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° 02261-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i) “el predio”** se encuentra totalmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en el Tomo 2082 fojas 269 que continua en la Partida N° 49019864 de la Oficina Registral de Lima que pertenece a la matriz de la Urbanización El Trébol, Segunda Etapa; **ii) De la evaluación remitida por “el administrado” (Memoria descriptiva y Plano de la Urbanización) se**

tiene que "el predio" recaería en el área de parque N° 7 de la referida Urbanización; sin embargo, no se ha podido corroborar dicha información en la partida registral ya que no están identificados los parques; asimismo, no se observa que se haya independizado dichas áreas **iii)** en el CBC adjunto a la solicitud se señala que el Título Archivado N° 7319 del 14.10.1969 que dio mérito a la inscripción de la Segunda Etapa de la Urb. El Trébol no cuenta con información gráfica, no pudiendo establecer en que rubro se encuentra "el predio"; y **iv)** de la revisión de la imagen satelital del Google Earth se observa que "el predio" recae sobre áreas verdes, advirtiendo incidencia de edificaciones, no se descarta que podría ser producto de desfases gráficos por temas de conversión.

**10.** Que, en atención a ello, se tiene que "el predio" forma parte del predio de mayor extensión inscrito en el Tomo 2082, Fojas 269 que continua en la partida N° 49019864 del Registro de Predios de Lima a favor de la Constructora de Edificios S.A.C en liquidación, siendo que a la fecha el área que pertenece al parque N°7 no ha sido independizada y por lo tanto, se encuentra pendiente de las acciones de saneamiento correspondientes a fin que se publicite la situación jurídica del mismo; En consecuencia, esta Superintendencia carece de competencia para aprobar el pedido de "el administrado" sobre "el predio" ya que no nos encontramos dentro del supuesto establecido en el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento".

**11.** Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de "el administrado" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que al haberse determinado la improcedencia de lo peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "TUO de la Ley", la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 01126-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **GRUPO PC SAC** representada por su Gerente General Pablo Javier Cortez Reynoso, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto al equipo de Saneamiento de esta Subdirección para que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**CARLOS ALFONSO CARGÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

#### **[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:

- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector.
- El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.
- Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
- Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.
- Los gobiernos regionales.
- Los gobiernos locales y sus empresas.
- Las empresas estatales de derecho público.

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

[2] De conformidad al segundo párrafo del numeral 5.11 de "la Directiva".

[3] Señalado en el numeral 5.9 de "la Directiva".