

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1061-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 747-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO**, en el marco del **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192** solicitado por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** respecto del área de 53,46 m² ubicado en el lote 5 de la manzana H1 del Asentamiento Humano Clorinda Málaga de Prado del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida P01251290 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 32275 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos 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 n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la ley n.° 29151") y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA;

2. Que, de conformidad con el 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;

Del procedimiento de servidumbre

3. Que, mediante Carta n.° 903-2023-ESPS presentado el 7 de julio de 2023 (Solicitud de Ingreso

n.º 17568-2023), la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por Carolina Ñiquen Torres, Jefa (e) del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres (en adelante “el administrado”), solicitó la **Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito** respecto de “el predio”, para la estructura sanitaria denominada Polígono 4 correspondiente al proyecto “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el A.H. Incahuasi-Pampa de Comas” en el marco del **Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192**, aprobado por Decreto Supremo n.º 015-2020-VIVIENDA (en adelante “TUO del D.L. n.º 1192”). Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal; **b)** Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad n.º 2023-1517923 emitido el 13 de abril de 2023; **c)** certificado literal de partida P01251290 del Registro de Predios de Lima; **d)** título archivado 2008-290457; **e)** Informe de Inspección Técnica y panel fotográfico; **f)** plano diagnóstico Lámina PD; **g)** plano perimétrico y ubicación Lámina P01; **h)** memoria descriptiva;

4. Que, asimismo “el administrado” en la Carta señalada en el considerando precedente ha manifestado que a través del artículo 3º del Decreto Legislativo n.º 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.º 1357, Ley Marco de la Gestión y Prestación de Saneamiento General, se declaró de necesidad pública e interés nacional la gestión y la prestación de los servicios de saneamiento 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 la cual comprende a todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, a la prestación de los mismos y a la ejecución de obras para su realización;

5. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41º del “TUO del D.L. n.º 1192”, el cual regula un procedimiento administrativo automático en el que la legitimación del titular del proyecto de inversión para incoar el procedimiento, se sustenta en la verificación de que el proyecto esté destinado a la realización de una obra de infraestructura declarada de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; siendo desarrollado en cuanto a aspectos procedimentales más específicos en la Directiva n.º 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”, aprobada mediante la Resolución n.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “la Directiva”);

6. Que, en tal sentido, el numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del D.L. n.º 1192”, prevé que además del procedimiento de transferencia en propiedad de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o gran envergadura; también, puede otorgarle **otros derechos reales**, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por el solo mérito de la resolución administrativa que se emita para tal efecto;

7. Que, siendo esto así, el procedimiento de aprobación de constitución de otros derechos reales que no involucren el desplazamiento patrimonial del predio estatal, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el plan de saneamiento físico y legal, **adquiere calidad de declaración jurada**, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la SBN, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros;

8. Que, como parte del presente procedimiento de servidumbre se encuentran las etapas siguientes: **i)** calificación formal de la solicitud, y **ii)** calificación sustantiva de la solicitud, conforme se desarrolla continuación;

De la calificación formal de la solicitud

9. Que, de conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del D.L. n.º 1192” quien tiene competencia para iniciar el procedimiento de servidumbre, es el sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por lo que se procedió a revisar la

solicitud materia de estudio a fin de determinar si se cumple con lo dispuesto en el numeral antes citado, advirtiéndose que quien peticiona la servidumbre es **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA- SEDAPAL**, quien es el titular del proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el A.H. Incahuasi – Pampa de Comas”; de igual manera la solicitud submateria contiene los requisitos señalados en el numeral 5.4 de “la Directiva”;

10. Que, la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del **Informe Preliminar n.º 01963-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de agosto de 2023**, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente:

10.1 Revisado el Plan de Saneamiento y cotejado con la documentación técnica se advierte lo siguiente:

- a. Titular registral: se describe en el cuadro del punto III y en el punto IV.4.2 del Plan de Saneamiento “Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales”; sin embargo, en el cuadro del punto III del Plan de Saneamiento consigna “Estado”.
- b. En el punto V indica que es un predio de titularidad del Estado de dominio privado.
- c. Cargas: en el punto IV.4.3 del Plan de Saneamiento indica: “*se determina que, en el asiento 003 existe una afectación en uso a favor de la Municipalidad distrital de Comas...*”; sin embargo, en el cuadro del punto III del Plan de Saneamiento consigna Carga o gravámenes **NO**.

10.2 Revisada la documentación presentada por el administrado se advierte las siguientes observaciones:

- a. Del Plano Perimétrico y de Ubicación: no se encuentra suscrito por verificador catastral.

11. Que, de otro lado, de la evaluación legal y lo cotejado con la respectiva documentación, se observa lo siguiente: **i)** Sumado a la observación indicada en el informe preliminar respecto de ítem V del Plan de Saneamiento Físico Legal que mencionó “*es un predio de titularidad del Estado de dominio privado, conforme a lo publicitado por el Registro Público...*”; se debe precisar que, el predio estatal inscrito la partida P01251290 del Registro de Predios de Lima, constituye un equipamiento urbano, por lo tanto es un bien de dominio público, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.2) del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202¹; **ii)** Respecto del Título Archivado n.º 290457 corresponde al Asiento n.º 0008 de la partida P01251290 sobre la inscripción de la modificación de plano de trazado y lotización (cambio de colindancias), mas no al título archivado que dió mérito a la inscripción del predio estatal;

12. Que, en virtud a lo indicado, a través del Oficio n.º 06850-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2023 (en adelante “el Oficio”), se trasladó a “el administrado” las observaciones técnico-legales advertidas en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución; para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud, conforme lo establecido en el numeral 6.3.5 de “la Directiva”;

13. Que, conforme lo señalado, “el Oficio”, fue notificado el 31 de agosto de 2023 mediante la mesa de partes, tal como se advierte del cargo que obra en el expediente; siendo el plazo máximo para subsanar las observaciones advertidas el 14 de setiembre de 2023;

14. Que, “el administrado” dentro del plazo otorgado presentó la Carta n.º 1236-2023-ESPS recepcionada el 5 de setiembre de 2023 (Solicitud de Ingreso n.º 24094-2023), señaló que cumple con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, y adjuntó entre otros, los documentos siguientes:

¹ “Constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”.

a) plan de saneamiento físico legal; b) plano de diagnóstico Lámina PD; y, c) plano perimétrico y de ubicación Lámina P01;

15. Que, en virtud a la documentación presentada por “el administrado”, y señalada en el considerando precedente se emitió el **Informe Preliminar n.º 02474-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de setiembre de 2023**, el cual concluye que: i) revisada el plan de Saneamiento Físico Legal subsanada indica: titular registral Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; dándose por subsanado la observación; ii) revisada el plan de Saneamiento Físico Legal subsanada indica: es un predio de titularidad del Estado de dominio público; dándose por subsanado la observación; iii) revisada el plan de Saneamiento Físico Legal indica: existe una afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Comas, dándose por subsanado la observación; y, iv) el administrado presento plano perimétrico y ubicación n.º 244-2023- ESPS, firmado por verificador catastral, dándose por subsanado la observación;

16. Que, ahora bien respecto de las observaciones de aspecto legal descritas en el considerando décimo primero se advierte que “el administrado” señaló que el Plan de Saneamiento Físico Legal (Solicitud de Ingreso n.º 24094-2023) se sustenta -entre otros documentos- en el título archivado n.º 00290457 del año 2013 remitido con Carta n.º 903-2023-ESPS (Solicitud de Ingreso n.º 17568-2023);

17. Que se debe precisar que, el item ii) del literal d) del numeral 5.4.3. de “la Directiva” establece que el Plan de Saneamiento Físico Legal se sustenta-entre otros documentos- en Títulos archivados, en el caso que el predio o inmueble estatal se encuentre inscrito. Aunado a ello se tiene lo resuelto por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia a través de la Resolución n.º 0155-2022/SBN-DGPE del 29 de diciembre de 2022, respecto a que, “(...) *la base legal sobre la que se elabora la Directiva 001- 2021/SBN tiene entre otros al Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA, Decreto Supremo que reglamenta 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 disposiciones, señala en su artículo 3º que el informe técnico legal del predio estatal deberá contener como mínimo la ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros, sustentado con las partidas registrales, **títulos archivados**, certificados de búsqueda catastral, entre otros. Y el certificado de búsqueda catastral constituye un requisito consustancial del informe técnico y por tanto del plan de saneamiento físico y legal; si bien es cierto, que la Directiva n.º 001-2021/SBN establece dos situaciones específicas para exigir el certificado de búsqueda catastral, no es menos cierto que el artículo 51º de la Constitución, consagra el principio de jerarquía normativa y supremacía normativa de la Constitución, que dispone que la Constitución prevalece sobre toda norma legal y la ley sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente, en ese sentido se privilegia lo establecido por la norma de mayor jerarquía”(el subrayado es nuestro);*

18. Que, en aplicación al caso concreto, “el administrado” no ha cumplido con presentar el título archivo del acto de dio mérito a la inscripción de “el predio” (primera inscripción de dominio) solicitado mediante “el Oficio”; por el contrario, en el escrito de subsanación (Solicitud de Ingreso n.º 24094-2023), hizo referencia nuevamente al título archivado n.º 00290457 del año 2013 el cual corresponde a la inscripción de la modificación de plano de trazado y lotización (cambio de colindancias) registrado en el Asiento n.º 0008 de la partida P01251290;

19. Que, toda vez que “el administrado” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones advertidas en “el Oficio” y descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución respecto de la presentación del título archivado al amparo de “la Directiva”, razón por la cual, de acuerdo al marco legal señalado en los considerandos precedentes, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, **declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución**; sin perjuicio de que “el administrado” vuelva a presentar su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo dispuesto en Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el

Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, la Directiva n.º 001-2021/SBN, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1259-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1º: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** en el marco del **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, por las razones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2º: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Artículo 3º: **NOTIFICAR** la presente resolución a la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL.

Artículo 4º: **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.

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.