

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0951-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 560-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LAMBAYEQUE S.A. - EPSEL**, representada por su Gerente General, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 142 979,66 m² (14.2980 ha), que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San José, provincia y departamento de Lambayeque, inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Vivienda y Construcción (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento) en la partida registral N° 02204802 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 171875 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que , la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n°29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante solicitud s/n presentado el 9 de junio de 2022 [S.I. N° 15290-2022 (foja 1)], la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento de Agua Potable y Alcantarillado de Lambayeque S.A. - EPSEL, representada por su entonces Gerente General, Víctor Manuel Mondragón Villalobos (en adelante, “EPSEL”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

(en adelante, "Decreto Legislativo N° 1192"), requerido para el proyecto denominado "Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de San José Sector Gallito y Pampa de Perros".

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

4. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", aprobada mediante la Resolución N° 0060- 2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN").

5. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

6. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la "SBN", como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, para el caso concreto, mediante Oficio N° 01936-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de junio de 2022 (fojas 145 y 146), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") de la partida N° 02204802 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", que se inscribió en el asiento D0001 de la partida en mención, en mérito al título 2022-01737964, y que a la fecha no se encuentra vigente; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva n° 001-2021/SBN", mediante Oficio n° 02301-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2022, notificado el 8 de julio de 2022 (fojas 149 y 150), se hace de conocimiento, como titular de "el predio", al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento que, "EPSEL" ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del "Decreto Legislativo n° 1192", así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "EPSEL", mediante el Informe Preliminar N° 00843-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2022 (fojas 151 al 155) se concluyó respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San José, provincia y departamento de Lambayeque, inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Vivienda y Construcción (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento) en la partida registral n° 02204802 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral n° II – Sede Chiclayo; **ii)** en el Certificado de Búsqueda Catastral N° 2022-1746750 del 23 de marzo de 2022 presentado, se indica que "el predio" también se superpone totalmente con la partida registral N° 11028902 de propiedad de la Comunidad Campesina San José; y, en el mismo sentido, en el Plan de Saneamiento

físico legal se indica que se trata de una duplicidad; **iii)** de la consulta realizada en la plataforma web SICAR, se advierte que presenta superposición total con la Comunidad Campesina San José; **iv)** en los literales h) y j) del punto IV.1.1. del Plan de Saneamiento físico legal, se indica que presenta ocupación parcial de sembríos para pastoreo de ganado, bajo la posesión de los comuneros de la Comunidad Campesina San José; **v)** en el literal i) del punto IV.1.1. del Plan de Saneamiento físico legal, se indica que no presenta edificaciones; sin embargo, en las fotografías adjuntas al informe de inspección técnica se aprecia que cuenta con infraestructura de lagunas de oxidación; y, **vi)** revisada la documentación técnica presentada (plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva), se advierte que no se encuentra suscrita por verificador catastral conforme a lo dispuesto en los numerales iv y v del literal d) del artículo 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, mediante el Oficio n° 03437-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de setiembre de 2022 [en adelante, “el Oficio” (foja 159)], esta Subdirección comunicó a “EPSEL” las observaciones indicadas en los puntos iv) al vi) del informe preliminar citado en el considerando precedente, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la presente solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

11. Que, habiendo tomado conocimiento “EPSEL” del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación del Oficio n° 604-2022-EPSEL S.A.-GG y demás documentos, el 15 de octubre de 2022 [S.I. n° 27334-2022 (fojas 160 al 173)], mediante el cual pretende subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”, se tiene por bien notificado, de conformidad al numeral 27.2² del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, aprobado por Decreto Supremo n° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n° 27444”).

12. Que, evaluados los documentos presentados por “EPSEL”, mediante Informe Técnico Legal N° 1053-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2023, se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: i) en relación a la ocupación parcial de sembríos para pastoreo de ganado bajo la posesión de los comuneros de la Comunidad Campesina San José, “EPSEL” ha señalado que los cultivos que se hacen referencia son temporales, no permanentes, y que de acuerdo a las inspecciones técnicas realizadas a “el predio”, se descarta que los poseedores se encuentren incurso dentro de los supuestos establecidos en el numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N° 1192”; no obstante, lo manifestado resulta insuficiente para descartar la posesión de comuneros; toda vez que, conforme el Plan de Saneamiento físico legal presentado y lo evaluado en el Informe Preliminar N° 00843-2022/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” se superpone totalmente con la partida registral N° 11028902 de propiedad de la Comunidad Campesina San José. En tal sentido resulta aplicable el numeral 41.8 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192” que dispone que: *“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.”*; por lo que, estando a lo expuesto, no corresponde continuar con el presente procedimiento y, por consiguiente, no resulta necesario pronunciarse sobre los demás extremos observados con “el Oficio”.

13. Que, en relación a ello, corresponde indicar que el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas *“son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.”* Al respecto, el Tribunal Constitucional indicó en el Exp. 02765-2014-PA/TC: *“Por lo expuesto, se reitera que las comunidades nativas y campesinas, en virtud de dicha prerrogativa, tienen el legítimo derecho de evitar intrusiones a su propiedad, potestad que incluye determinar quiénes abandonan el territorio comunal o el uso de las tierras comunales”* (fundamento 43).

²Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(..)

27.2. También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

14. Que, por su parte, la Ley N° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que "(...) el Estado a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...) Asimismo, en su artículo 7° establece que: "las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables". Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: "Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...)".

15. Que, en tal contexto, esta Superintendencia no tendría competencia para evaluar actos de disposición sobre "el predio", considerando que se está afectando el derecho de propiedad y la autonomía de la Comunidad Campesina San José en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional y es materia de un régimen legal especial, conforme la normativa descrita en los considerandos precedentes; por tanto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por "EPSEL", no siendo necesario pronunciarse sobre los demás extremos observados con "el Oficio", y disponer el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", "TUO de la Ley N° 27444", "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Resolución 0066-2022/SBN, Resolución N° 0063-2023/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1053-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL "DECRETO LEGISLATIVO N° 1192"**, seguido por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LAMBAYEQUE S.A. - EPSEL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Comuníquese y archívese.

POI 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI