

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0460-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 354-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO LAS PALMERAS ZONAS 03 VISTA ALEGRE KM.14 COMAS**, a través de la señora Gloria Orlandina Fernández Delgado, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE DE PASO**, respecto del área de 894,93 m² ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 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 el 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 el Oficio N.° 0028-2023-ACPPVISPAL (S.I. N° 07029 y 07030-2023), presentado el 16 de marzo de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO LAS PALMERAS ZONAL 03, VISTA ALEGRE KM.14 COMAS**, a través la señora Gloria Orlandina Fernández Delgado (en adelante “la administrada”), solicitó como primer punto, audiencia con profesionales de esta Subdirección y la **servidumbre de paso**, respecto del “predio”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Copia de la partida N.° 14261879 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; **ii)** Certificado de Búsqueda Catastral – Publicidad N.° 2023-7625419 del 11 de diciembre del 2023; **iii)** Informe Técnico N.° 000729-2024.Z.R N.° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, **iv)** Memoria Descriptiva de plano perimétrico de “el predio”; **v)** Informe de replanteo de linderos de los Asentamientos Humanos Año Nuevo Zona A, Sector Nueva unión y Comité Vecinal N.° 9 Bellavista Alegre; **vi)** Panel Fotográfico; **vii)** Carta N.° 607-2021-SGPUCHUE/GGTDE-MDC del 17 de septiembre del 2021; y, **viii)** Plano perimétrico remitido por la Municipalidad Distrital de Comas;
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 8¹ 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 “sirviente” 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, renovable². 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 afectataria³;

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.º DIR-00009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” aprobada mediante la Resolución N.º 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 inadmisibile 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 76º 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 “la administrada”, 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.º 0745-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril de 2024, en el que se determinó, sobre “el predio” entre otros, lo siguiente:

i) “El predio” presentó (02) dos situaciones distintas al realizar la ubicación y análisis de las bases gráficas; por lo que, la evaluación técnica se realizó mediante el traslado de su ubicación, manteniendo el área solicitada y donde no ha intervenido las transformaciones de Datum, advirtiendo que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales. Asimismo, según lo expuesto en el Informe Técnico N.º 0000729-2024-Z.R.Nº IX- SEDE-LIMA/UREG/CAT, adjunto al certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2023-7625419 presentado por “la administrada”, así como, la Carta N.º 607-2021-SGPUCHUE/GGTDE-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Comas, se determinó que “el predio” se encontraría sobre ámbito donde no se ha identificado predios inscritos.

ii) Recae parcialmente sobre zonificación de tipo “protección y tratamiento paisajístico”; y “residencial de densidad media”, también recae totalmente sobre área restringida del tipo Zona Urbana denominada “Lima Metropolitana”.

iii) Recae totalmente sobre la Solicitud de Ingreso N.º 04251-2024 (transferencia) que se encuentra en evaluación por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; y, sobre la Solicitud de Ingreso N.º 08271-2024 que se encuentra pendiente en la Subdirección de Supervisión.

iv) Revisadas las imágenes satelitales del Google Earth del 23 de abril del 2023 se visualiza que “el predio” se encuentra completamente desocupado y sin construcciones superficiales aparentes; sin perjuicio de ello, **se observa senderos dentro de “el predio”**, apoyando lo dicho en la Carta N.º 607-2021/SGPUCHUE/GGTDE-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Comas, donde se indica que entre el Asentamiento Humano Año Nuevo Zona A- Sector Nueva Unión y el Asentamiento Humano Bella Vista Alegre existe un área que es usado como vía de acceso peatonal.

10. Que, se acuerdo a lo señalado en el referido Informe Preliminar, “el predio” no cuenta con inscripción registral, situación que concuerda con lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por “la administrada”; por lo que, se debe tener presente que el numeral 5.3.3 de “la Directiva” señala que: *“Para la constitución del derecho de servidumbre a favor de particulares se requiere que se haya culminado con la inscripción en el RDP del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.”*; asimismo, tenemos que el numeral 76.1 del artículo 76º de “el Reglamento” establece lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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”;

11. Que, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102º de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”;*

12. Que, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”;*

13. Que, en el presente caso tenemos que, “el predio” no cuenta con inscripción registral, por tanto, para aprobar un acto de administración en el marco de “el Reglamento” respecto del mismo se requiere realizar previamente el correspondiente procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, en consecuencia, **corresponde declarar improcedente la solicitud** de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, **no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de servidumbre**;

14. Que, sin perjuicio de ello, de acuerdo a lo señalado en la Carta N.º 607-2021-SGPIJCHUE/GGTDE-MDC (Solicitud de Ingreso N.º 07030-2024), “el predio” aparentemente sería una vía de acceso peatonal; al respecto, es menester indicar que el artículo 8 del Reglamento de la Ley N.º 31199 “Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos”, aprobado por D.S N.º 001-2023-VIVIENDA, establece que las **vías peatonales, vías para vehículos no motorizados y vías para vehículos motorizados con sus correspondientes zonas de protección, de ser el caso, se consideran como espacios públicos** destinados a la movilidad urbana;

15. Que, aunado a ello, tenemos que el artículo 32 del Reglamento de la Ley N.º 31199, establece que las Municipalidades deben identificar los espacios públicos que se encuentren bajo su jurisdicción, efectuando un diagnóstico con la finalidad de determinar si se encuentran inscritos en los Registros Públicos y los que se encuentran pendientes de acciones de saneamiento; siendo dichas Municipalidades las competentes para realizar el saneamiento de los predios identificados como espacios públicos **el cual concluye con la inscripción registral que corresponda ante el Registro de Predios**, conforme a la Ley N.º 27972, las normas del SNBE y normas complementarias y conexas;

16. Que, en concordancia con lo señalado en el párrafo precedente, el numeral 1) del artículo 56 de la Ley N.º 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades” (en adelante “Ley N.º 27972”) establece que son bienes de propiedad municipal los bienes inmuebles y muebles de uso público destinados a servicios públicos locales, asimismo, el último párrafo del referido artículo señala que las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público; a su vez, el artículo 79º del mismo cuerpo legal establece que son funciones específicas de las Municipalidades distritales *“autorizar y fiscalizar la ejecución de plan de obras, servicios públicos o privados que afecten la vía pública o zonas aéreas, así como sus modificaciones; previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental”;*

17. Que, bajo dicho contexto, corresponde hacer de conocimiento las solicitudes señaladas en el tercer considerando de la presente resolución, la información contenida en el Informe Preliminar N.º 00745-2024/SBN-DGPE-SDAPE y la presente Resolución, a la Municipalidad Distrital de Comas, a fin que evalúe realizar las acciones que correspondan de acuerdo a sus competencias;

18. Que, respecto al extremo de la solicitud de audiencia, se debe indicar que mediante Oficio N.º 02729-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril del 2024 depositado en la casilla electrónica de “la administrada”, se remitió invitación a la audiencia virtual que se llevaría a cabo el día 25 de abril del presente año, a través de la plataforma Google Meet. Al respecto, se debe señalar que dicho Oficio cuenta con acuse de recibido del día 22 de marzo y la audiencia se llevó a cabo a la hora pactada; por ende, la solicitud en dicho extremo fue atendida por esta Subdirección;

19. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de 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 035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N 0530-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO LAS PALMERAS ZONAS 03 VISTA ALEGRE KM.14 COMAS**, a través de la señora Gloria Orlandina Fernández Delgado, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que evalúe las acciones correspondientes de acuerdo a sus competencias.

TERCERO.- Remitir copia de la presente Resolución y las solicitudes de Ingreso Nros.07029 y 07030-2023 a la Municipalidad Distrital de Comas.

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

QUINTO.- 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:
Paulo César Fernández Ruíz
Subdirector (e)
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:

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.

g) 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”.