

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0559-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 452-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS FLORES DEL VALLE DEL PUEBLO JOVEN JOSÉ CARLOS MARIATEGUI V ETAPA SECTOR VALLECITO ALTO**, representado por su Secretario General Heradio Melides Mendoza Meregildo, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE CONVENCIONAL**, respecto del área de 131,75 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el lote 26 de la manzana 205', Etapa V, Sector Vallecito Alto, Sector Ampliación Virgen del Rocío del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03215128 de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS N.° 35631 (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 escrito s/n presentado el 16 de mayo de 2024 (S.I. N.° 13322-2024), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS FLORES DEL VALLE DEL PUEBLO JOVEN JOSE CARLOS MARIATEGUI V ETAPA SECTOR VALLECITO ALTO**, representada por su Secretario General Heradio Melides Mendoza Meregildo (en adelante "la administrada"), solicitó **servidumbre convencional de paso**, respecto del "predio". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia del DNI del señor Heradio Melides Mendoza Meregildo y copias del DNI de los miembros de su junta directiva; **ii)** Constancia de Posesión Especial N.° 3417-2018-SGPUCOP HU-GDU/MVMT a favor de Huamani Liñán Haydee Roxana respecto de un área de 119,55 m²; **iii)** Constancia de Posesión Especial N.° 0330-2021-SGPUCOP HU-GDU/MVMT a favor de Yisela Charito Tello Amador de Suarez y Esteban Francisco Suarez Pajuelo respecto de un área de 122.90 m²; **iv)** Constancia de Posesión Especial N.° 0418-2023-SGPUCOP HU-GDU/MVMT a favor de Diana Gaby Chávez Huamán respecto de un área de 109,31 m²; **v)** plano N.° 63-2018; y, **vi)** Plano de trazado y lotización; **vii)** Resolución de Sub gerencia de Participación Vecinal N.° 0385-2024-SGPV-GDSSPV/MDVMT; **viii)** copia de la partida N.° P03215128 del Registro de Predios de Lima; **ix)** declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado; **x)** plano de ubicación y lotización UL-01; **xi)** plano perimétrico del predio dominante PP-01;

xii) plano perimétrico del predio sirviente PP-02; **xiii)** memoria descriptiva; **xiv)** panel fotográfico; **xv)** resumen ejecutivo del proyecto “Mejoramiento y ampliación de los servicios de agua potable y alcantarillado en los sectores 308, 309 y 310 del distrito de Villa María del Triunfo - provincia de Lima – departamento de Lima”; **xvi)** Resolución de Secretaria General N.º 007-2020-VIVIENDA-SG; y, **xvii)** CD que contiene la información técnica.

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 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 “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 01095-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo de 2024, en el que se determinó, sobre “el predio” entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º P03215128, registrado en el SINABIP con CUS N.º 35631, con uso “servicio comunal”, afectado en uso a favor del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui-Etapa Quinta Sector Vallecito Alto, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202⁴, el cual se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia; **ii)** graficado el predio que “la administrada” indica como dominante, se advierte que no se encuentra colindante al predio sirviente y que además recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º P03216591 a favor del Estado-COFOPRI registrado con CUS N.º 59491; y, **iii)** revisadas las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 16 de febrero

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 4154H73992

del 2024, se advierte que “el predio” no cuenta con edificación; asimismo, de las fotografías remitidas por “la administrada” se confirma que se encuentra desocupado.

10. Que, teniendo en cuenta que “el predio” solicitado por “la administrada” forma parte de la partida N.º P03215128 del Registro de Predios de Lima, se revisaron sus antecedentes registrales, advirtiendo que: **i)** se independizó en un área de 402,20 m², producto de las acciones de formalización realizadas por COFOPRI en el Pueblo Joven Carlos Mariátegui Etapa Quinta, Sector Vallecito Alto, cuyo uso registral es servicios comunales (asiento 0001); **ii)** mediante título de afectación del 15 de febrero del 2001 el COFOPRI lo afectó en uso a favor del Pueblo Joven Carlos Mariátegui Etapa Quinta, Sector Vallecito Alto, destinado a uso comuna (asiento 0005); y, **iii)** mediante Resolución N.º 1101-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de diciembre del 2019 se inscribió el dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

11. Que, asimismo, el predio que “la administrada” señala como dominante recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º P03216591 del Registro de Predios de Lima, por lo que, se revisó la referida partida, advirtiendo que la misma corresponde a un predio matriz inscrito a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, actualmente con un área de 154 091,32 m²; el cual ha sido materia de diversas independizaciones y otorgamientos de derechos de servidumbre de paso y tránsito solicitadas por la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima -SEDAPAL.

12. Que, respecto a la solicitud de servidumbre convencional de paso realizada por “la administrada”, se debe señalar que “la Directiva” establece que la servidumbre legal de paso en beneficio de un predio enclavado se rige conforme a lo dispuesto por el artículo 1053 del Código Civil, en cuyo caso la servidumbre siempre es gratuita y a plazo indeterminado.

13. Que, ahora bien, “la administrada” señala que requiere la servidumbre convencional de paso con la finalidad de ser incluidos en la aprobación y ejecución del proyecto denominado “*Mejoramiento y ampliación de los servicios de agua potable y alcantarillado en los sectores 308, 309 y 310 del distrito de Villa María del Triunfo - provincia de Lima – departamento de Lima*”; mediante instalación de tuberías de agua y alcantarillado en beneficio de las familias del sector 308 de Villa María del Triunfo.

14. Que, respecto ello, resulta pertinente señalar mediante el artículo 3 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.

15. Que, en esa misma línea, el artículo 11 del Decreto Legislativo N.º 1280, establece la responsabilidad de la prestación de los servicios de saneamiento en el ámbito urbano; recae sobre las Municipalidades Provinciales, a través de las Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento, siendo excepcionalmente en aquellas ciudades que se encuentren fuera del ámbito de una empresa prestadora, dicha responsabilidad recae en la Municipalidad distrital, lo cual es concordante con lo regulado en el numeral 2.1 y 4.1 del artículo 80 de la Ley N.º 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”.

16. Que, bajo dicho contexto, su representada no es la legitimada para solicitar el otorgamiento de derechos (servidumbre de paso) referidos a los proyectos de servicios de saneamiento, ya que, tal y como se ha desarrollado, la competencia recae en las Municipalidades Provinciales a través de las Empresas Prestadoras de Servicios y excepcionalmente en las municipalidades distritales.

17. Que, por otro lado, es necesario tener presente que el numeral 185.3 del artículo 185 de “el Reglamento” señala que uno de los requisitos para evaluar el procedimiento de servidumbre de un predio es “(…) indicar la ubicación y número de la *partida registral del predio dominante*. De no encontrarse inscrito se debe adjuntar el documento que acredite el derecho de propiedad sobre el *predio dominante*”; siendo que, de la revisión del Informe Preliminar N.º 01095-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se determinó que el predio que señala “la administrada” como dominante recae sobre un predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º P03216591 del Registro de Predios de Lima, el cual se encuentra bajo la competencia de COFOPRI; por ende, actualmente “la administrada” no cuenta con la propiedad del predio dominante. Aunado a ello, “el predio” no es colindante con el predio dominante, por tanto, no se justifica la necesidad de la servidumbre de paso.

18. Que, 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.**

19. Que, sin perjuicio de ello, resulta oportuno señalar que según lo regulado en el Decreto Legislativo N.º 1280, la gestión y prestación de los servicios de saneamiento han sido declarados de necesidad pública e interés nacional; 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”, siendo que los proyectos que se encuentran dentro de los alcances de la referida normativa, pueden acogerse a los procedimientos regulados en el artículo 41º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.º 1192 - “Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, Transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura”, aprobado con Decreto Supremo N.º 015-2020-VIVIENDA; el cual es aplicable a las entidades públicas o empresas prestadoras de servicios.

20. 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.º 0639-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 25 de julio de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS FLORES DEL VALLE DEL PUEBLO JOVEN JOSÉ CARLOS MARIATEGUI V ETAPA SECTOR VALLECITO ALTO**, representado por su Secretario General Heradio Melides Mendoza Merejildo, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

CUARTO.- 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:

- 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”.

[4] Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.