

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0625-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 568-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS 9 DE OCTUBRE**, a través del señor Nicanor Miguel Estrada Marquina, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE**, respecto del área de 199,36 m² ubicada en la prolongación la Libertad, Cercado Ricardo Palma el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí 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 escrito presentado el 06 de junio de 2024 (S.I. N.° 15645-2024), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS 9 DE OCTUBRE**, a través del señor Nicanor Miguel Estrada Marquina (en adelante “la administrada”), solicitó la **servidumbre de paso**, respecto del “predio”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de DNI del señor Nicanor Miguel Estrada Marquina; **ii)** copia del Oficio N.° 09819-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de septiembre del 2021; **iii)** Certificado de jurisdicción N.° 006-2020-MDL/GOPRI-SGCUyC; **iv)** copia de Oficio N.° 10485-2007/SBN-GO-JAD del 28 de septiembre del 2007; **v)** memoria descriptiva; **vi)** plano de ubicación UL-01; **vii)** plano perimétrico P-01; **viii)** declaración jurada de habilitación profesional; y, **ix)** certificado de búsqueda catastral del 19 de mayo del 2016.

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^[1] 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, renovable^[2]. 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^[3].

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 01300-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2024, en el que se determinó, sobre “el predio” entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión de las bases gráficas del GEOCATASTRO y SUNARP se advirtió que recae sobre ámbito sin antecedentes registrales; **ii)** según la base SICAR recae totalmente sobre proyecto catastral “Matucana-San Mateo”; **iii)** recae parcialmente sobre vegetación; asimismo se encuentra próximo al cauce del río Rímac; **iv)** se encuentra sobre tramo del río Rímac donde no se ha delimitado los márgenes de su faja marginal; **v)** recae parcialmente (16.90%) sobre la S.I N.º 33946-2023, a través del cual la Municipalidad Distrital de Lurigancho comunico conflicto jurisdiccional con la Municipalidad de San Antonio; y, **vi)** consultada las imágenes satelitales del Google Earth Vigente al 05 de marzo del 202 se advirtió que “el predio” se encuentra totalmente desocupado y muy cercano al río Rímac.

10. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N.º 01300-2024/SBN-DGPE-SDAPE “el predio” no cuenta con inscripción registral; 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 Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.”*; asimismo, tenemos que el numeral 76.1 del artículo 76° 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 102 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, ahora bien, 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, finalmente, 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**;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N.° 0723-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS 9 DE OCTUBRE**, a través del señor Nicanor Miguel Estrada Marquina, 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.- 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”.