

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0760-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

La Resolución N° 1001-2020/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó el procedimiento administrativo de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomas, respecto de un área de **458,62 m²**, denominada “SV 05 – AREA 1”, ubicada en área de circulación, a 20,56 metros de la Av. César Vallejo del pueblo joven “Nueva Esperanza”, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (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, 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^o y 52^o 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 Resolución N° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión – UFEPPi**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N° 1192 y de la Ley N° 30556.

3. Que, mediante Resolución N° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “SDAPE”) delegó a la

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

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1192 y la Ley N° 30556.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la 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, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “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.

5. 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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N° 001- 2021/SBN”).

6. Que, mediante Memorándum N° 01851-2020/SBN-DGPE del 02 de diciembre de 2020, la DGPE, traslada a la “SDAPE” el Informe N° 138-2020/SBN-DNR, por el cual la DNR brinda respuesta a la consulta formulada por su Despacho, concluyendo, entre otros, lo siguiente: *3) Si la entidad solicitante, pese a la comunicación cursada por la SDAPE, no subsana la observación formulada por el Registro de Predios, deviniendo en la tacha del título por la caducidad de la vigencia de su asiento de presentación, atendiendo a lo dispuesto en el numeral 6.1.4. de la Directiva N° 004-2015/SBN y el principio de rogación recogido en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la SDAPE solicitará nuevamente la inscripción de la resolución, que de ser observada será comunicada a la entidad solicitante para su subsanación, lo que pondrá fin a la participación de la SBN, quedando la responsabilidad de concluir con el saneamiento a cargo de la entidad o titular del proyecto a cuyo favor se inmatriculó el predio.*

7. Que, corresponde indicar que la Directiva N° 004-2015/SBN, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Transitoria de la “Directiva N° 001- 2021/SBN”, razón por la que corresponde evaluar el presente procedimiento conforme a las disposiciones establecidas en este último, conforme lo establece la Única Disposición Complementaria Transitoria de la “Directiva N° 001- 2021/SBN”.

8. 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.

9. 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.

10. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.9 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, en el caso que la SUNARP formule observaciones a la resolución que dispone la primera

inscripción de dominio, por encontrarse el área materia de solicitud parcialmente en ámbito inscrito u observaciones de otra naturaleza, la “SDAPE” las hace de conocimiento del solicitante, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, redimensionado el área solicitada en los casos que corresponda.

11. Que, asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.10 de la “Directiva N° 001- 2021/SBN”, en caso que el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado, la “SDAPE” le comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente; asimismo, iniciará un procedimiento regular de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

Respecto de la resolución pendiente de inscripción

12. Que, de la revisión al Expediente N° 522-2020/SBNSDAPE, se advierte la existencia de la Resolución N° 1001-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2020 (en adelante “la Resolución”), que resuelve disponer la Primera Inscripción de Dominio de “el predio” a favor del **ESTADO** y la Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso a Perpetuidad y Título Gratuito a favor de la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomas, (en adelante “el administrado”), en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de ser destinada a la infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: “Ampliación y mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado en los sectores 346, 347, 348, 349, 350 y 351 Collique – Distrito de Comas”.

13. Que, mediante Oficio N° 06616-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre del 2020 (fojas 58), la “SDAPE” solicitó la inscripción registral de “la Resolución” ante el registrador público de la Oficina Registral de Lima de la SUNARP, generándose el Título N° 2020-00077570 (fojas 59), el cual fue materia de tacha especial, en la medida que no se presentaron los documentos que dan mérito a la inscripción de la inmatriculación.

14. Que, mediante Oficio N° 01000-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero del 2021, (fojas 64), la “SDAPE” solicitó la inscripción registral de “la Resolución” ante el registrador público de la Oficina Registral de Lima de la SUNARP, generándose el Título N° 2021-00488341 (fojas 65), el cual fue materia de observación; por lo que con Oficios N° 02430-2021/SBN-DGPE-SDAPE y N° 03022-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 y 31 de marzo del 2021 (fojas 67 y 68), notificados el 16 de marzo y 09 de abril del 2021 (fojas 67 y 69), respectivamente, se trasladan dichas observaciones a “el administrado”.

15. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, mediante Carta N° 712-2021-ESPS presentada el 07 de abril del 2021 [S.I. N° 08328-2021 (fojas 70 al 72)], “el administrado” remite documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas; por lo que a través del Oficio N° 03283-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de abril del 2020 (fojas 73), la “SDAPE” presenta dicha documentación la Oficina Registral de Lima; no obstante, toda vez que el título fue nuevamente observado, mediante Oficio N° 03990-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de mayo del 2021 (fojas 75), notificado el 17 de mayo del 2021 (fojas 75), se traslada las observaciones a “el administrado”, quien no presenta documentación para subsanarlas, procediendo el registrador con la tacha del respectivo título por haber caducado el plazo de vigencia del asiento de presentación, lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio N° 00184-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero del 2022 (fojas 76), notificado el 21 de enero del 2022 (fojas 77), otorgándole para ello un plazo adicional de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto “la Resolución” y archivar el expediente administrativo, ello de conformidad con lo dispuesto por la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

16. Que, a través de la Carta N° 191-2022-ESPS presentada el 01 de febrero del 2022, es decir, dentro del plazo otorgado por la mencionada directiva, “el administrado” presenta documentación para subsanar las observaciones realizadas. En atención a ello, mediante Oficio N° 04291-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de junio del 2022 (fojas 79), la “SDAPE” solicitó la inscripción registral de “la Resolución” ante el registrador público de la Oficina Registral de Lima, generándose el Título N° 2022-01710020, el cual fue materia de observación.

17. Que, con Oficio N° 05914-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio del 2022 (fojas 80),

notificado el 01 de agosto del 2022 (fojas 81), la “SDAPE” trasladó a “el administrado” las observaciones realizadas por la SUNARP, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para presentar las subsanaciones correspondientes, en atención a lo dispuesto en la normativa aplicable.

18.Que, debido a la inacción de “el administrado”, la Oficina Registral de Lima procedió a emitir la tacheta por caducidad de vigencia del asiento de presentación de “la Resolución”; en ese sentido, mediante Oficio N° 08022-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre del 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 82)], la “SDAPE” cumplió con trasladar a “el administrado” la eschuela de tacheta del título registral, con la finalidad de que subsane lo advertido por el registrador público, otorgándole para ello un plazo adicional de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto “la Resolución” y archivar el expediente administrativo, conforme a lo dispuesto por la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

19.Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 03 de octubre del 2022, a través de la Plataforma de Nacional de Interoperabilidad- PIDE, conforme consta en el cargo del mismo (fojas 82). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el artículo 20.4 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Por lo que, se debe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 17 de octubre del 2022.**

20.Que, es preciso indicar que, de la revisión del Sistema de Información Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental – SGD de esta Superintendencia, se advirtió que “el administrado” no presentó documento alguno de subsanación dentro del plazo otorgado, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento advertido y disponer el archivo definitivo del Expediente N° 522-2020/SBNSDAPE.

21.Que, sin perjuicio de lo expuesto, lo indicado en el considerando precedente, fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio N° 03686-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de mayo del 2023 (fojas 83), notificado el 15 de mayo del 2023 (fojas 83) para conocimiento y fines, quien con Carta N° 666-2023-ESPS presentada el 25 de mayo del 2023 [S.I. N° 13223-2023 (fojas 84 al 85)] pretende absolver, extemporáneamente, las observaciones registrales advertidas; razón por la cual, mediante Oficio N° 04253-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo del 2023 (fojas 86), notificado el 30 de mayo del 2023 (fojas 86), la “SDAPE” comunica a “el administrado” que no se puede atender su solicitud debido a que no se cumplió con remitir la subsanación dentro del plazo establecido en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N° 0795-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DEJAR SIN EFECTO la Resolución N° 1001-2020/SBN-DGPE-SDAPE, que dispuso la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, respecto del área de **458,62 m²**, denominada “SV 05 – AREA 1”, ubicada en área de circulación, a 20,56 metros de la Av. César Vallejo del pueblo joven “Nueva Esperanza”, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, Edith Fany Tomas Gonzales, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO A PERPETUIDAD Y TÍTULO GRATUITO** en favor de la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, respecto del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, evaluado en el Expediente N° 522-2020/SBNSDAPE.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo evaluado en el Expediente N° 522-2020/SBNSDAPE.

CUARTO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

QUINTO.- NOTIFICAR a la empresa del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, lo resuelto en la presente resolución.

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

Regístrese, notifíquese y publíquese. -

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI