

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0811-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de julio del 2024

VISTO:

La Resolución N° 0169-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó el procedimiento administrativo de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192 Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE**, a favor de la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO - SEDAPAL**, respecto de un área de **169,03 m²**, ubicada a 8.4 ml del Asentamiento Humano Señor de los Milagros II Etapa, a la altura de la Manzana C, 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° 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 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 – UFEPP**, 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 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.

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

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, 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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

10. Que, de la revisión al Expediente N° 1139-2020/SBNSDAPE, se advierte la existencia de la Resolución N° 169-2021/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “la Resolución”), que resuelve disponer la Primera Inscripción de Dominio y constitución de derecho de servidumbre de “el predio” a favor de la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO – SEDAPAL** (en adelante “la administrada”), en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 - Distritos de Comas e Independencia”.

11. Que, mediante Oficio N° 03379-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2021 (fojas 65), la “SDAPE” solicitó la inscripción registral de “la Resolución” ante la SUNARP, generándose el Título N° 2021-01036801 (fojas x). Al respecto, “la SDAPE” mediante Oficio N° 09851-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de diciembre de 2021 solicitó el desistimiento de la rogatoria. Por lo que fue objeto de tacha por parte del registrador público a cargo de su calificación.

12. Que, de acuerdo a la Única Disposición Complementaria Transitoria de la “Directiva N° 001-2021/SBN”: *“Los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto, transferencia de propiedad y otorgamiento de otros derechos reales, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.”* Siendo que, el procedimiento para la inscripción de las resoluciones de primera de dominio se encuentra establecido en los numerales 6.1.7 al 6.1.10. de la mencionada directiva.

13. Que, mediante Oficio N° 149-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero de 2022 (fojas 68) la “SDAPE” solicitó nuevamente la inscripción registral de “la Resolución”, generándose el Título N° 2022-01453963 (fojas x);, el cual fue materia de observaciones por parte del registrador público a cargo, en ese sentido, mediante Oficio N° 5088-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de julio de 2022 (fojas 69) se trasladó a “la administrada” las observaciones realizadas por la SUNARP; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su subsanación, ello conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable

14. Que mediante Carta N° 1351-2022-ESPS de 21 de julio de 2022 (S.I. N° 19395-2022) “la administrada” solicita ampliación de plazo a fin de realizar la subsanación correspondiente.

15. Que, debido a la inacción de “la administrada”, la Oficina Registral de Lima procedió a emitir la tacha por caducidad de vigencia del asiento de presentación de “la Resolución”; en ese sentido, mediante el Oficio N° 7562-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de setiembre de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 73)], se procedió a informar lo siguiente:

- Respecto a la ampliación de plazo, cabe indicar que conforme con lo establecido en el numeral 147.3², del artículo 147 del T.U.O. de la Ley del Procedimiento Administrativo General; se le informa que los plazos de reingreso para subsanación son establecidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y no por la SBN, por lo que no se pueden modificar los respectivos plazos, razón por la cual se le precisó que el plazo máximo para reingresar cualquier subsanación era hasta el 15 de agosto de 2022 y pese a ello igual no se remitió ningún documento por parte de “la administrada”.
- La “SDAPE” cumplió con trasladar a “la administrada” la esquila de tacha 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, ello de conformidad con lo dispuesto por “Directiva N° 001- 2021/SBN”.

16. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 14 de setiembre de 2022, a través de la Plataforma de Interoperabilidad de “la administrada”, conforme consta del cargo del mismo (fojas 74); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 28 de setiembre de 2022.**

17. 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 “la administrada” 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° 1139-2020/SBNSDAPE.

² Artículo 147. Plazos improrrogables

147.3. La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, “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° 0847-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DEJAR SIN EFECTO la Resolución N° 169-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que dispuso la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192 Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE**, respecto del área de **169,03 m²**, denominada Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de los sectores 334, 335, 336, 337, 343 y 344 - Distritos de Comas e Independencia”, ubicada a 8.4 ml del Asentamiento Humano Señor de los Milagros II Etapa, a la altura de la Manzana C, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, a favor de la **EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192 Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE** solicitado por 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° 1139-2020/SBNSDAPE.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo evaluado en el Expediente N° 1139-2020/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 DE 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. -

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI