



RESOLUCIÓN N° 1591-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 894-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TALARA**, representada por su Alcalde, mediante la cual solicita la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRANSITO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de **8 938,39 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral n.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N.º I – Sede Piura, con CUS matriz n.º 45908 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Resolución n.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución n.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPPI**, 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.º 1192 y de la Ley n.º 30556.

3. Que, mediante Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal 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.º 1192 y la Ley N.º 30556.

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

4. Que, mediante Anexo n.º 1 presentado el 9 de setiembre de 2024 [S.I. n.º 25872-2024 (foja 1)], la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TALARA**, representada por su Alcalde Sigifredo Juan Zarate Vite (en adelante, "la Municipalidad"), solicita la constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito de un área de 8 938,43 m², en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 1192, requerido para el proyecto denominado: "Mejoramiento del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado en la Urbanización Felipe Santiago Salaverry I y II Etapa e Instalación de planta de tratamiento en la Ciudad Satélite, provincia de Talara - Piura".

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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.º 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.

6. Que, el procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192", aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-2021/SBN").

7. Que, de acuerdo con el numeral 5.6 de la "Directiva n.º 001-2021/SBN", las resoluciones que emita la "SBN" aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.3.3. de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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.

8. 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.

9. Que, mediante Oficio n.º 02867-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 18 de setiembre del 2024 (foja 14), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de servidumbre a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP"), en la partida registral n.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo n.º 1192", la cual obra inscrita en el asiento D00022 de la mencionada partida.

10. Que, evaluada la documentación presentada por "la Municipalidad", se emitió el Informe Preliminar n.º 01145-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 20 de setiembre de 2024 (fojas 17 al 24) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el cuarto considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a "la Municipalidad", mediante Oficio n.º 03115-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de octubre de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 25 y 26)], siendo las siguientes: **i)** revisado el Plan de saneamiento físico presentado (en adelante PSFL), se advierte que únicamente se encuentra suscrito por el ingeniero Cesar Yacila Siancas; no obstante, de acuerdo a lo dispuesto por el literal a) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", el citado

documento, debe estar visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto; **ii)** de acuerdo a lo señalado en el Anexo n° 1, en el asunto consta que en el acto solicitado es de servidumbre; no obstante, en el apartado denominado: expresión concreta de lo solicitado, señala: transferencia e independización; **iii)** revisado el aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia, se advierte que la presente solicitud, se superpone parcialmente (50%) con un proceso judicial con legajo N°003-2024, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, seguido por Jarry Juan García Cuadros en contra de la SBN, ante el Juzgado Civil de Talara, en estado NO CONCLUIDO, situación que no consta en el PSFL presentado; **iv)** respecto al plano perimétrico presentado, no se advierte la formalidad prevista en el ítem iv) literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", tales como: a) de la digitalización de las coordenadas se obtiene un área de 8 938,39 m²; no obstante, el área solicitada es de 8 938,43 m², advirtiéndose una diferencia de 0.04 m²; b) no se encuentra en coordenadas UTM en el sistema WGS84, y, c) no se encuentra suscrito por verificador catastral autorizado; **v)** respecto a la memoria descriptiva presentada, no se advierte la formalidad prevista en el ítem v) literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva", tales como: a) indicar la zonificación, b) no está suscrita por verificador catastral autorizado; **vi)** no se cumple con remitir el archivo digital de los documentos técnicos que sustentan el "PSFL" (plano perimétrico de "el predio" y del área remanente); y, **vii)** teniendo en cuenta que, además del acto solicitado (servidumbre o transferencia, lo cual está por aclararse), se solicita adicionalmente, la independización del área, por lo cual, deberá presentar la documentación técnica relativa al área remanente o en caso corresponda, acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, conforme lo dispuesto por el ítem vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN". En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.3.5 de la "Directiva n.º 001-2021/SBN"².

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha **16 de octubre de 2024**, mediante la casilla electrónica³ de "la Municipalidad", conforme el Acuse de Notificación autogenerado⁴ (foja 28); 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° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 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 30 de octubre de 2024, habiendo "la Municipalidad", dentro del plazo otorgado, remite el Oficio N° 936-10-2024-ALC-MPT y anexos, presentados el 25 de octubre de 2024 [S.I. N° 31015-2024 (fojas 31 al 36)], a fin de subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio".

12. Que, evaluada la documentación presentada por "la Municipalidad", se emitió el Informe Preliminar N° 01452-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de 5 de noviembre de 2024 (fojas 37 y 38) y el Informe Técnico Legal N° 1643-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2024, determinándose lo siguiente: **i)** con relación a la falta de firma de abogado en el Plan de saneamiento físico legal, se ha presentado un nuevo PSFL, no obstante, al ser revisado el citado documento, se advierte que únicamente se encuentra suscrito por los ingenieros Cesar Yacila Siancas y Oscar Namuche Rodríguez, en su calidad de Sub Gerente de Saneamiento Técnico y Sub Gerente de Infraestructura, respectivamente, no verificándose la suscripción de un abogado conforme indica el literal a) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", por lo cual, se da por no subsanado este extremo; **ii)** respecto a la aclaración del acto solicitado tanto en el Anexo n° 1 como en el PSFL, se ha cumplido con presentar un nuevo Anexo n° 1 y PSFL, en los cuales, se señala que el acto solicitado es el de servidumbre e independización, por lo cual, se toma por subsanado este extremo; **iii)** en relación a la superposición parcial con el proceso judicial con legajo N°003-2024, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, seguido por Jarry Juan García Cuadros en contra de la SBN, se ha cumplido con consignar dicha circunstancia en el nuevo PSFL presentado; por lo cual, se da por subsanado este extremo⁵; **iv)** respecto a las observaciones técnicas advertidas en el plano perimétrico, no se ha

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

³ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA "Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento", define a la "casilla electrónica" de la siguiente manera.

⁴ En virtud del numeral 59.9 del artículo 59° del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, modificado por Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM publicado el 20 de junio de 2023.

⁵ Asimismo, respecto a este extremo, se deja constancia que de conformidad con lo previsto por el numeral 95.1 del artículo 95° de "el Reglamento", se ha establecido lo siguiente: "**La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre**

presentado nuevo plano perimétrico, por lo que, se da por no subsanada la observación planteada en este extremo; **v)** en relación a las observación técnicas advertidas en la memoria descriptiva, se ha presentado nueva memoria descriptiva, en la cual se cumple con indicar la zonificación de “el predio” y se encuentra debidamente suscrita por verificador catastral autorizado, por lo cual, se da por subsanada la observación planteada en este extremo; **vi)** respecto a la falta de presentación de documentación técnica relativa al área remanente, en el Anexo n° 1, señala acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP, por lo cual, se da por subsanada la observación planteada en este extremo.

13. Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar **integralmente** las observaciones descritas en “el Oficio”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.3.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; sin perjuicio de que, pueda volver a presentar una nueva solicitud de servidumbre.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.° 1192”, “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n.° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley n.° 27444”, Resolución n.° 0066-2022/SBN, Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG, Resolución n.° 0026-2024/SBN-GG, Resolución n.° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal n.° 1643-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRANSITO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TALARA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad* (la negrita, es nuestra), por lo que, conforme al dispositivo legal antes citado, la existencia del proceso judicial en mención, no impide la aprobación del presente acto.