

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0435-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de julio de 2017

Visto el Expediente N° 1081-2014/SBN-SDAPE, el cual sustenta la solicitud de otorgamiento del derecho de servidumbre a favor de SAPET DEVELOPMENT PERU INC Sucursal Perú, respecto de dos áreas de 2 509 136,49 m² y 53 535,64 m² ubicadas en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura; y,

CONSIDERANDO:

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 lo conforman, 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 encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, con fecha 16 de mayo de 2013, se publicó el Decreto Supremo N° 054-2013-PCM, mediante el cual se aprobó disposiciones especiales para los procedimientos administrativos de autorizaciones y/o certificaciones para los proyectos de inversión en el ámbito del territorio nacional y en el marco del principio de celeridad consagrado en el numeral 1.9 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, el artículo 6° del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM dispone que el titular del proyecto de inversión solicitará el terreno necesario para el desarrollo del mismo a la autoridad Sectorial, quien requerirá a la SBN el otorgamiento de servidumbres temporales o definitivas sobre predios estatales; la resolución emitida por esta Superintendencia, que aprueba el derecho de servidumbre, tiene mérito para su inscripción en el Registro de Predios;

Que, el 25 de mayo de 2013, se publicó el Decreto Supremo N° 060-2013-PCM que aprueba disposiciones especiales para agilizar la ejecución de proyectos de inversión pública y privada; estableciéndose en su Tercera Disposición Complementaria Final, que lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM debe entenderse que incluye el desarrollo de proyectos de inversión públicos y privados en general;

Que, con fecha 21 de mayo del 2015, se publicó la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, mediante la cual se aprobaron las disposiciones con el objeto de promocionar las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, estableciendo



la simplificación e integración de permisos y procedimientos, así como medidas de promoción de la inversión.

Que, el Capítulo IV, del Título IV de la Ley N° 30327 el Título IV de la Ley N° 30327, dispone la simplificación de procedimientos para imponer servidumbres y protección de derecho de vía y localización de área, sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

Que, la Tercera Disposición Complementaria de la Ley 30327, establece que los procedimientos de otorgamiento de derecho de servidumbres iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM, que se encuentren en trámite, se adecuarán a las disposiciones de la presente Ley en el estado en que se encuentren;

Que, con fecha 22 de enero del 2016, se publicó el Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, Reglamento del Capítulo I, Titulo IV la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, estableciendo las disposiciones reglamentarias para la constitución del derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión;

Que, el Estado es propietario de las áreas de 2 292 424,85 m² y 48 245,75 m², que forman parte de un terreno de mayor extensión denominado Zona Ex Hacienda Lobitos inscrita en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Zona N° I – Sede Sullana, ubicada en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, con CUS N° 45907;

Que, mediante Oficio N° 988-2014-MEM/DGH, de fecha 20 de agosto de 2014, la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, remitió a esta Superintendencia, la documentación referida a la solicitud de servidumbre presentada por SAPET DEVELOPMENT PERU INC. Sucursal Perú, requiriendo servidumbre por el tiempo de duración del contrato al amparo del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM (folio 2 al 126);

Que, mediante Oficio N° 2666-2015/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 29 de mayo de 2015, esta Superintendencia solicitó a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, se pronuncie en el extremo señalado en el artículo 18.2 de la Ley N° 30327; siendo atendido con Oficio N° 764-2015-MEM/DGH, de fecha 12 de junio del 2015, mediante el cual la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, remitió el Informe Técnico Legal N° 0007-2015-MEM/DGH-DEEH-DNH, realizado por la Dirección Normativa de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, el cual indica que SAPET DEVELOPMENT PERU INC Sucursal Perú, cuenta con un proyecto de inversión, ya que pretende realizar producción de hidrocarburos en el Lote VII/VI, realizando diversos trabajos que serán ejecutados en el tiempo para incrementar las reservas de hidrocarburos en dichos lotes hasta la fecha de terminación del contrato con dicha entidad (folio 217 al 229);

Que, asimismo en el Informe antes mencionado, se indica que el área necesaria para la ejecución del proyecto de inversión **LOBO** es de 5 018,823 m², con un plazo máximo de ejecución de treinta (30) años, todo ello de conformidad con el Contrato de Licencia para la Explotación de Hidrocarburos en el Lote VII/VI, aprobado por Decreto Supremo N° 040-93-EM y modificado mediante Decreto Supremo N° 048-2014-EM;

Que, al respecto cabe señalar que teniendo en cuenta la fecha de suscripción de contrato de servicios de explotación de hidrocarburos que celebran de una parte PETROPERU S.A. y SAPET DEVELOPMENT PERU INC Sucursal del Perú, la cual fue realizada el año 1993 y conforme a la modificación de dicho contrato suscrito el



RESOLUCIÓN N° 0435-2017/SBN-DGPE-SDAPE

día 24 de julio de 2015, se verifica que el plazo para realizar la actividades pactadas, tendrían como fecha de vencimiento el año 2023, por lo tanto el plazo de otorgamiento del derecho de servidumbre es por ocho años, contados desde la suscripción del acta de entrega recepción correspondiente;

Que, mediante Acta de Entrega-Recepción N° 058-2015/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 19 de junio de 2015, se procedió a entregar en forma provisional los predios de Predio A de 2 509 136,49 m² y Predio B de 53 535,64 m², en adelante a favor de SAPET DEVELOPMENT PERU INC. Sucursal Perú, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 30327 (folio 241 al 244);

Que, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, señala en el numeral 3.12 del Análisis III del Informe N° 069-2016/SBN-DNR, de fecha 12 de setiembre de 2016 que: "...en el marco de la Ley N° 30327 y del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, **únicamente es factible otorgar servidumbre para la ejecución de proyectos de inversión sobre bienes de dominio privado estatal de libre disponibilidad** y para los supuestos que no se encuentren excluidos de su ámbito de aplicación, **y por tanto no es factible aplicar dicho marco legal sobre bienes de dominio público**, ni sobre áreas expresamente excluidas, aun cuando se cuente con autorizaciones u opiniones favorables de las respectivas autoridades..."; (folios 436 al 440);

Que, como parte del procedimiento, mediante Oficio N° 0335-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 18 de enero de 2017, esta Superintendencia solicitó a la Autoridad Administrativa del Agua Jequetepeque - Zaramilla, indique si las áreas otorgadas provisionalmente en servidumbre estarían sobre bienes de dominio público; siendo atendido con Oficio N° 235-2017-ANA-AAA JZ-V, de fecha 13 de febrero de 2017, con el cual dicha Autoridad adjuntó el Informe Técnico N° 004-2017-ANA-AAA.JZ-SDCPRH/HMPP, indicando que el Predio A se superpone con dos quebradas principales y dos quebradas tributarias, **las cuales constituyen bienes de dominio público hidráulico** (folios 508 y 511 al 520);

Que, adicionalmente a ello, es necesario señalar que de la revisión de los asientos registrales correspondientes a la partida antes citada, se advirtió que en el Asiento D00016, se encuentra inscrita una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, en mérito de la Resolución N° 1 emitida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara de fecha 06 de agosto de 2013, Expediente Judicial N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01, (folio 501);

Que, es importante señalar que de conformidad con lo establecido en el numeral 2) del Artículo 139° de la Constitución Política del Perú, ningún órgano administrativo ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el



Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional;

Que, asimismo, debemos precisar que el Artículo 687° del Código Procesal Civil señala que “ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas o bienes comprendidos en el proceso”. Por consiguiente, con ello se busca que la situación de hecho o derecho existente no cambie, y más bien permanezca en el tiempo, en tanto se dilucida el proceso principal;

Que, de conformidad con el Principio de Legitimidad contenido en el Artículo 2013° del Código Civil, el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras que no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano jurisdiccional o arbitral mediante resolución o laudo firme, todo ello en concordancia con el Artículo VII del Texto Único Ordenado del Reglamento de los Registros Públicos aprobado mediante la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, el cual prescribe que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en dicho reglamento o se declare judicialmente su invalidez;

Que, de la revisión del Artículo 2012° del Código Civil concordado con el Artículo I del Texto Único Ordenado del Reglamento de los Registros Públicos el cual consagra el Principio de Publicidad Material, se desprende que la publicidad registral se ha concebido como aquella que fortalece la seguridad del tráfico jurídico, es decir, la finalidad de la publicidad registral es la seguridad jurídica que proporciona los medios de defensa eficaz de los derechos de los contratantes, al mismo tiempo que crea las condiciones necesarias para el conocimiento de la situación de las relaciones jurídicas, otorgando certeza al contenido del registro de modo que sus asientos gozan de la presunción de exactitud;

Que, consecuentemente la medida cautelar de no innovar que recae sobre la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, tiene como objetivo conservar la situación jurídica que la misma ostentaba al momento de la admisión de la demanda, la cual ha quedado registrado en el asiento correspondiente, el cual se presume cierto y produce todos sus efectos jurídicos;

Que, no obstante mediante Memorando N° 0152-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de enero de 2017, se solicitó información al Procurador Público de esta Superintendencia respecto si se encuentra vigente la mencionada Medida Cautelar y si compromete a todo el predio, el mismo que fue atendido mediante Memorando N° 00112-2017/SBN-PP, de fecha 26 de enero de 2017, indicando que: “(...) la medida cautelar de no innovar ordenada por el 1° Juzgado Civil de Talara se encuentra actualmente vigente inscrita en la Partida Registral N° 11009758 y al no haber existido hasta el momento una precisión en torno a la extensión de la medida cautelar la misma compromete formalmente todo el predio inscrito, por lo que, en la práctica dicha anotación de la medida cautelar limita que se realicen actos de administración respecto de la totalidad de todo el predio inscrito en la partida registral N° 11009758 (folios 504 y 509);

Que, según la definición contemplada en el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, es terreno estatal para los alcances de la citada Ley, son **aqueellos terrenos de dominio privado de libre disponibilidad que tiene como titular al Estado, independientemente del nivel de gobierno;**



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0435-2017/SBN-DGPE-SDAPE

Que, el numeral 9.7 del artículo 9° del Reglamento de la Ley, establece, “Si el terreno solicitado constituye propiedad privada **o siendo de propiedad estatal no es de libre disponibilidad o si se encuentra comprendido en algunos de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4° del presente Reglamento, no procede la entrega del terreno**, debiendo la SBN dar por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente;

Que, en ese orden de ideas, el procedimiento administrativo de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, descansa principalmente sobre la base de la libre disponibilidad, teniendo en cuenta para ello, la condición jurídica del mismo, es decir, que se trate de un bien inmueble de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad;

Que, en atención a lo expuesto, estando a lo informado por la Autoridad Administrativa del Agua Jequetepeque - Zarumilla, se determinó que una de las áreas solicitadas en servidumbre se superpone con quebradas, asimismo se advirtió que en el Asiento D00016 de la partida registral N° 11009758, se encuentra inscrita una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, en consecuencia una de las áreas solicitadas se en servidumbre constituye bien de dominio público hidráulico, en virtud de la Ley N° 29338 - Ley de Recursos Hídricos y la totalidad de las áreas solicitadas en servidumbre no son de libre disponibilidad, toda vez que no se podría efectuar actos de administración respecto del referido predio mientras esté vigente dicha medida cautelar; razón por lo cual, no procede continuar con el procedimiento de otorgamiento del derecho de servidumbre respecto de las áreas solicitadas, por lo que corresponde dejar sin efecto el Acta de Entrega Recepción N° 00058-2015/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 19 de junio de 2015 y declarar improcedente la referida solicitud, al amparo de la Ley N° 30327

Que, el literal p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a emitir resoluciones en materia de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto por Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Ley N° 30327 y su Reglamento Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 627 y 628-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 23 de junio de 2017 (folios 554 y 559);



SE RESUELVE:

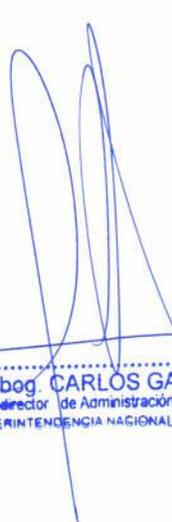
Artículo 1º.- DEJAR SIN EFECTO el Acta de Entrega Recepción N° 00058-2015/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 19 de junio de 2015, otorgada a favor de **SAPET DEVELOPMENT PERU INC. SUCURSAL PERU**, por lo que deberá hacer entrega de las áreas de 2 509 136,49 m² y 53 535,64 m², mediante la suscripción de un acta de entrega – recepción; en caso se niegue a la suscripción de la misma, se debe proceder a realizar las acciones tendentes a la recuperación del predio en cuestión.

Artículo 2º.- DECLARAR IMPROCEDENTE, el trámite del procedimiento administrativo sobre otorgamiento del derecho de servidumbre, presentado por la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, respecto de los predios de 2 509 136,49 m² y 53 535,64 m², ubicados en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, requeridos por la **SAPET DEVELOPMENT PERU INC. SUCURSAL PERU**; por las razones expuestas en los considerandos de la presente Resolución.

Artículo 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente resolución.

Comuníquese y archívese.-




Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES