



RESOLUCIÓN N° 0857-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de setiembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 983-2019/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS A FAVOR DEL ESTADO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO A FAVOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, respecto de un área de 392,86 m² ubicada en terreno eriazo colindante con el Asentamiento Humano Clorinda Málaga de Prado, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), 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 para el Asentamiento Humano Incahuasi – Pampa de Comas – Distrito de Comas".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento de la Ley n° 29151");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellas, el literal a) del citado artículo 44 del "ROF de la SBN";

3. Que, mediante la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura⁴, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta

1 T.U.O. de la Ley n.º 29151, aprobado por D.S. 019-2019-VIVIENDA publicado el 10 de julio de 2019.

2 Aprobado con Decreto Supremo n.º. 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

3 Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

4 Aprobada por Ley n.º 30025, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de mayo de 2013.

otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura⁵ y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210⁶, Decreto Legislativo n.º 1330⁷, Decreto Legislativo n.º 1366⁸), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192⁹ (en adelante "TUO del DL n.º 1192"); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA "reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones¹⁰ (en adelante "el Reglamento"); aunado a ello, la Directiva sobre inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192¹¹, modificada por la Resolución n.º 032-2016-SBN¹² (en adelante "la Directiva"), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. Que, el artículo 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por Decreto Legislativo n.º 1357, dispuso declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente";

5. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41º del TUO del DL n.º 1192, deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el **plan de saneamiento físico y legal** elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

De la primera inscripción de dominio a favor del Estado y constitución de Servidumbre de paso y tránsito a favor de SEDAPAL respecto de "el predio"

6. Que, mediante Carta n.º 1397-2019-ESPS recepcionada el 14 de agosto de 2019 (folio 01), el Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, representado por la señora Edith Fany Tomás Gonzales (en adelante "SEDAPAL"), solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado y constitución de servidumbre de paso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - **SEDAPAL** respecto de "el predio", sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal y anexos (folio 2 a 13);

7. Que, ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada** de la solicitud presentada por "SEDAPAL", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.3.3 de la "la Directiva"¹³; emitiéndose el Informe Preliminar

5 Aprobada por Decreto Legislativo n.º 1192, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de agosto de 2015.

6 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2015.

7 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 6 de enero de 2017.

8 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de julio de 2018.

9 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 12 de marzo de 2019.

10 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2013.

11 Aprobado por Res. n.º 079-2015-SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15/12/2015, que aprueba la Directiva n.º 004-2015/SBN.

12 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 3 de abril de 2016.

13 Numeral 5.3.3) de la "Directiva n.º 004-2015/SBN". El Plan de saneamiento físico y legal del predio estatal, el cual estará visado por los profesionales designados por el titular del proyecto, identificará el área total y el área afectada de cada predio, conteniendo como mínimo: el informe técnico legal en donde se precise ubicación, zonificación, linderos, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, área afectada en relación al área total del proyecto, resumen de las obras que se van a ejecutar en el predio materia de la solicitud; así como la existencia de cargas, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, ocupaciones, superposiciones o duplicidades de partidas, reservas naturales, entre otros, el cual estará sustentado con los documentos siguientes:

a) Partida Registral y títulos archivados, de encontrarse inscrito el predio, o Certificado de Búsqueda Catastral, expedido por SUNARP, en caso de no encontrarse inscrito, conforme al área solicitada. Dichos documentos serán de una antigüedad no mayor a seis (6) meses.





RESOLUCIÓN N° 0857-2019/SBN-DGPE-SDAPE

n.° 00907-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de agosto de 2019 (folios 18 al 19) a través del cual se verificó que la documentación presentada por "SEDAPAL" no se adecuaba a lo dispuesto en "la Directiva", lo que se comunicó mediante Oficio n.° 6336-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 22 de agosto de 2019 (folio 20);

Que, sin perjuicio de lo antes señalado, se verificó que "SEDAPAL" presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 02 de agosto de 2019 (folios 07 y 08), elaborado en base al Informe Técnico n.° 16603-2019-SUNARP-Z.R.N.°IX/OC del 25 de julio de 2019, mediante el cual la Oficina de Catastro de la Z.R. N° IX-Sede Lima, informó que el polígono en consulta se visualiza en zona de cerros donde a la fecha no se ha detectado un predio inscrito, cuyo perímetro haya sido incorporado a la base grafica registral e involucre al referido polígono, debiendo indicarse que la base grafica no tiene incorporado a todos los predios inscritos, por ello no es imposible establecer en forma indubitable si se encuentra sobre ámbito inscrito o no;

8. Que, en este extremo se debe tener en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN "no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no", por lo que esta imposibilidad no impediría su inmatriculación a favor del Estado;

9. Que, es importante precisar que de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de "el predio" y anexos, se advierte que "SEDAPAL" declaró en el numeral 4.2 del referido plan que "el área de 392,86 m² constituye un predio sin antecedentes registrales" (folio 05). Asimismo, de la inspección técnica realizada el 31 de julio de 2019 y fotografías (folio 06), se tiene que el predio es urbano y a la fecha de la inspección el predio se encontraba desocupado;

10. Que, mediante Carta n.° 1631-2019-ESPS recepcionada el 05 de setiembre de 2019 (folios 21 y 22) "SEDAPAL" presentó documentación con la finalidad de levantar las observaciones comunicadas mediante Oficio n.° 6336-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 20), verificándose que la misma cumple con los requisitos que exige el presente procedimiento administrativo;

11. Que, por otro lado, el tercer párrafo del artículo 3° de "el Reglamento", concordante con el numeral 5.4 de "la Directiva" establecen que, la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, al cual se refiere la presente directiva, **adquieren la calidad de declaración jurada**. Asimismo, el numeral 6.1.2 de la citada Directiva, señala que, la documentación

b) Informe de Inspección técnica.

c) Plano perimétrico y de ubicación del terreno en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital y papel, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos. (*)

d) Memoria Descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas y la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos.

e) Fotografías actuales del predio.



que sustenta la emisión de la resolución, son **los documentos proporcionados por el solicitante**; precisándose además que, no es necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías;

12. Que, si bien el artículo 5 de “el Reglamento”, establece que, en el caso de predios no inscritos de propiedad estatal, la SBN realizará la primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto; disposición legal que es concordante con lo prescrito por el numeral 6.1.1 de “la Directiva”, para los casos en los que el solicitante requiere que se le otorgue “otros derechos reales” distintos a la propiedad, entre los que se encuentra la servidumbre, es procedente disponer la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado y en el mismo acto otorgar el derecho real requerido por el solicitante, acorde al pronunciamiento vertido en el Informe n.º 326-2018/SBN-DNR-SDNC del 08 de noviembre de 2018 (folios 26 y 27) y conforme se detalla en los Informes Técnicos Legales que sustentan la presente Resolución (folios 28 al 33);

13. Que, ante la falta de disposición específica en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, respecto a las condiciones y plazo para la concesión del derecho de servidumbre solicitado, el otorgamiento del referido derecho real se regulará según lo dispuesto en los artículos 1035º al 1054º del Código Civil;

14. Que, en atención a que el titular del proyecto no ha precisado en su solicitud el plazo de duración para la constitución del derecho real solicitado, el mismo se considerará otorgado a perpetuidad acorde a lo regulado por el artículo 1037º del Código Civil;

15. Que, en estricto cumplimiento del marco normativo señalado y lo sustentado en la documentación presentada por “el solicitante”, esta Superintendencia tomará como válida la documentación y declaración presentadas, dado que acorde a lo detallado en el considerando décimo segundo de la presente Resolución el titular del proyecto asume entera responsabilidad por lo declarado en el Plan de Saneamiento Físico - Legal y la solicitud presentada; en consecuencia, se procederá con la primera inscripción de dominio a favor del Estado y constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, tal y como se señala en los documentos técnicos (Plano de Ubicación - Perimétrico y Memoria Descriptiva) suscritos y autorizados por el verificador catastral Ingeniero Geógrafo Jose Hernán Canales Osorio (folios 09 al 12);

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, el Decreto Legislativo n.º 1280 modificado por Decreto Legislativo n.º 1357 y los Informes Técnicos Legales nros. 1733-2019/SBN-DGPE-SDAPE y 1734-2019/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 11 de setiembre de 2019 (folios 28 al 33);

SE RESUELVE:

PRIMERO. – Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, respecto del terreno urbano de 392,86 m² ubicado en terreno eriazo colindante con el Asentamiento Humano Clorinda Málaga de Prado, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según el plano perimétrico y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO. – Disponer la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO PERPETUO A TÍTULO GRATUITO A FAVOR DE LA EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, respecto del predio descrito en el artículo precedente, con la finalidad de ser destinado a la infraestructura de Agua y Saneamiento denominada: “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0857-2019/SBN-DGPE-SDAPE



Alcantarillado para el Asentamiento Humano Incahuasi – Pampa de Comas – Distrito de Comas.

TERCERO: Remitir copia autenticada de la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

Regístrese, notifíquese y publíquese. -



Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES