

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0031-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 18 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 008-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **SERGIO RUBÉN CUBAS GUTIÉRREZ**, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **SERVIDUMBRE** del área de 166,99 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura (en adelante “el predio”); y,

**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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
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 Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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.
3. Que, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2021 [(S.I. N° 33135-2021), folio 1] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, **SERGIO RUBÉN CUBAS GUTIÉRREZ** (en adelante “el administrado”), solicita la servidumbre convencional del área de 160,99 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Urbanización López Albuja, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, respecto a la cual señala tener posesión, para ejecutar el proyecto de reciclaje. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano de ubicación y localización (folios 3 y 4); y, **ii)** memoria descriptiva (folios 5 y 6).
4. Que, en el Subcapítulo VII del Capítulo III del Título II de “el Reglamento” se regula el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio estatal, al cual se denomina predio sirviente a favor de otro predio, estatal o particular, denominado predio dominante, según lo estipulado en el Código Civil (artículo 182° de “el Reglamento”). Asimismo, de acuerdo al artículo 183° de “el Reglamento”, la servidumbre se otorga en forma directa y sobre predios estatales de dominio privado estatal, siendo que excepcionalmente, la servidumbre puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”. Adicionalmente, se debe tener presente que la servidumbre es a título oneroso cuando se constituye a favor de predios de particulares y a título gratuito cuando es solicitada por una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales (artículo 8<sup>1</sup> del “TUO de la Ley”).

5. Que, sobre la base de dicho marco legal tenemos que la servidumbre es un derecho real por el cual un predio estatal denominado “sirviente” es gravado en beneficio de otro predio denominado “dominante”, confiriéndose al titular de este último el derecho para practicar ciertos actos de uso sobre dicho bien o para impedirle a su propietario el ejercicio de alguno de sus derechos, pudiendo otorgarse hasta por un plazo de diez (10) años, renovable<sup>2</sup>. Asimismo, excepcionalmente podrá constituirse sobre un predio afectado en uso, siempre y cuando se constate que dicha área es la única vía de acceso para el solicitante, para lo cual se recabará la opinión de la entidad afectataria<sup>3</sup>.

6. Que, los requisitos y el procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre un predio estatal se encuentran desarrollados en el artículo 100° y 185° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-00009-2021/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” aprobada mediante la Resolución N° 0125-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 00031-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de enero de 2022 (folios 11 al 14), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el administrado” presentó información técnica (plano perimétrico Ubicación y memoria descriptiva) en coordenadas UTM Datum WGS84, Zona 17S, no obstante, se advirtió un desfase gráfico en relación al plano de ubicación, por el cual se proyectó una nueva ubicación del predio; **ii)** existe congruencia entre el área solicitada y el área graficada, según la documentación técnica presentada por “el administrado”; no obstante, se verificó que existe un desfase gráfico en relación a las coordenadas presentadas y el gráfico de ubicación consignado en su plano de ubicación - localización, por lo cual se adecuó su gráfico tomando en cuenta las colindancias, con el cual se realizó la presente evaluación; **iii)** “el predio” recae sobre predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chira - Piura en la partida N° 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura [(CUS N° 144149), folios 15 al 19]. En el asiento D00004 de la partida N° 04131688 está anotado una medida cautelar en forma de anotación de demanda; asimismo, en la ficha N° 05615-A que continua en la partida N° 04131688 está anotado el cierre de la partida por independizaciones; **iv)** “el predio” recae sobre predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida N° P1522750 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura (folios 19 al 22); y, **v)** “el administrado” no presentó información sobre predio dominante y/o predio sirviente.

10. Que, en dicho contexto tenemos que en el Informe Preliminar N° 00031-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha determinado que la totalidad de “el predio” recae sobre las siguientes partidas registrales: **i)** sobre la partida N° P1522750 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura de propiedad de terceros, correspondiente al lote de vivienda ubicado en el lote 1, manzana 973 de la Urbanización Santa Rosa, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura; y, **ii)** sobre la partida N° 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, cuyo titular registral es el Proyecto Especial Chira - Piura (se debe

precisar que la ficha N° 5615 continuada en la partida N° 04131688 se encuentra cerrada por haberse independizado la totalidad de su área a favor de su propietario en las fichas N°s 13246, 13245, 34422, 34419, 17625, 17631, 17632, 17633 y 17634 conforme obra inscrito en el asiento b) de la citada ficha matriz N° 5615; quedando a cuenta de “el administrado” realizar una búsqueda catastral ante la SUNARP para que determine exactamente en cuál de las independizaciones obra inscrito “el predio”). En consecuencia, esta Superintendencia carece de competencia para aprobar el pedido de “el administrado” sobre “el predio” ya que no nos encontramos dentro del supuesto establecido en el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que al haberse determinado la improcedencia de lo peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0042-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SERGIO RUBÉN CUBAS GUTIÉRREZ**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

#### **Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

##### **[1] Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

- a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector.
  - b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.
  - c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
  - d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.
  - e) Los gobiernos regionales.
  - f) Los gobiernos locales y sus empresas.
  - g) Las empresas estatales de derecho público.
- No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.

[2] De conformidad al segundo párrafo del numeral 5.11 de “la Directiva” .

[3] Señalado en el numeral 5.9 de “la Directiva” .