



## **RESOLUCIÓN N° 0054-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 10 de mayo de 2018

Visto, el escrito presentado el 06 de marzo de 2018 (S.I. N° 07252-2018), que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa de **TRANSPORTES ATLANTIC INTERNACIONAL BUSINESS S.A.C.** representada por Huidobro Sanchez Danth Geovanny, en adelante "el administrado", quien interpone recurso de apelación contra el acto administrativo contenido en el Oficio N° 0336-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de febrero de 2018, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "el Oficio", por el cual se pone de conocimiento que su solicitud de venta directa fue trasladada con Oficio N° 265-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de febrero de 2018 a la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, a fin de que realice la evaluación correspondiente de acuerdo a sus competencias, y;



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, mediante escrito presentado el 06 de marzo de 2018 (S.I. N° 07252-2018), "el administrado" interpuso recurso de apelación contra el acto administrativo contenido en el Oficio N° 336-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de febrero de 2018, bajo los argumentos que ha modo de resumen se exponen a continuación:

**"3.4 Que entidad es competente para tramitar el procedimiento administrativo de venta.**

El primer párrafo del artículo 18 de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece que "Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de lo que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.

De otro lado, el último párrafo del artículo antes referido señala que "la SBN asume la titularidad de dominio respecto de los bienes que las entidades del Sistema, hayan puesto a su disposición, por no resultarles de utilidad para la finalidad asignada en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente.

Así las cosas nuestra petición es sobre procedimiento administrativo de venta directa y NO sobre: i) Procedimiento administrativo de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura, previsto en la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, Ley de inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, ii) Formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado en zona catastradas, luego de las tres (03) visitas de oficio, iii) Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos, luego de las tres (03) vistas de oficio, y; iv) Formalización y titulación de tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria al 31 de diciembre de 2004.

Estando a ello, la entidad competente para dar inicio al procedimiento de venta directa es la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN y No ante la Dirección Regional de Formalización de la propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima – DIREFOR.

Finalmente, cabe precisar que en la referida área existe una autorización para la construcción de una planta industrial, razón por la cual en la referida área de terreno NO existe actividad agrícola o pecuaria."

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

**Del Recurso de Apelación**

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: "Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto".





## **RESOLUCIÓN N° 0054-2018/SBN-DGPE**

8. Que, consta en los actuados administrativos que “el Oficio” fue notificado el 19 de febrero de 2018, ante lo cual “el administrado” interpuso recurso de apelación el 06 de marzo de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

9. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, se procede a evaluar los argumentos presentado por “el administrado”.

### **Sobre la competencia de la SBN para la administración de predios a nombre del Ministerio de Agricultura**

10. Que, mediante escrito presentado el 30 de junio de 2018 (S.I. N° 03057-2018), la empresa de Transportes Atlantic Internacional Business S.A.C. representada por Huidobro Sanchez Danth Geovanny, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa bajo la causal d) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, en adelante “el Reglamento”, del área de 20.73 has, ubicado en el sector de Los Vinos, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, altura del Km 175 de la Carretera Panamericana Norte, en adelante “el predio”, el cual señala se encontraría inscrito en la Partida Registral N° 5004666 del Registro de Predios de Huacho.

11. Que, mediante Oficio N° 265-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de febrero de 2018, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, traslado el pedido formulado por “el administrado” a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, en atención al proceso de transferencia de la función establecida en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley de los Gobiernos Regionales, a favor del Gobierno Regional de Lima. Lo cual fue puesto de conocimiento de “el administrado” mediante Oficio N° 336-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de febrero de 2018, en adelante “el Oficio”, notificado el 19 de febrero de 2018.

12. Que, con la finalidad de realizar un adecuado análisis de la competencia para la disposición sobre “el predio”, y al advertirse de la lectura de “el Oficio”, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que “el predio” recaería sobre los predios de mayor extensión inscritos en las Partidas Registrales N° 50004666 y 50137269 del Registro de Predios de Huacho, y estando, de los documentos obrantes, que la Partida Registral N° 50004666 se encuentra cerrada al haber sido independizada en diversas partidas entre ellas la de menor extensión del predio en solicitud en la Partida Registral N° 50137269, con Memorando N° 1114-2018/SBN-DGPE de fecha 07 de mayo de 2018, esta Dirección solicito a “la SDDI” realizar la identificación del antecedente registral de “el predio”, para lo cual deberá de emitir plano diagnostico o informe técnico que dé cuenta de la evaluación del mismo.



13. Que, mediante Memorando N° 1534-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de mayo de 2018, "la SDDI" remite el Plano Diagnostico N° 2011-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 08 de mayo de 2018, elaborado en base a la información técnica presentada por "el administrado" en el escrito de fecha 30 de enero de 2018 (S.I. N° 03057-2018), del cual se advierte que "el predio" recaería:

- Superpuesto en 35.17% (72 884,89 m<sup>2</sup>) sobre la Partida Registral N° 50137269 de propiedad de la Dirección General de Agricultura del Ministerio de Agricultura.
- Superpuesto en 0.12% (242,35 m<sup>2</sup>) sobre la Partida Registral N° 50094420 de propiedad de Orica Mining Services Perú S.A.
- Superpuesto en 27.51% (57 014,88 m<sup>2</sup>) sobre la Partida Registral N° 40003590 de propiedad de Reinira Chui Izquierdo de Ramírez y Milagros Elizabeth Ramírez Chui.
- Superpuesto en 12.34% (25 581,99 m<sup>2</sup>) sobre la Partida Registral N° 40003591 de propiedad de Carlos Alberto Ramírez Chui.
- Superpuesto en 26.23% (54 363,19 m<sup>2</sup>) sin antecedente registral.

Asimismo, se advierte del análisis la existencia de superposición gráfica entre las Partidas

N° 40003590 y 40003591 cuya titularidad es de terceros en un 1.37% (2 850,35 m<sup>2</sup>)

#### De la Nulidad de Oficio y la determinación del vicio de invalidez

14. Que, el poder jurídico por el cual la Administración Pública puede eliminar sus actos viciados, en su propia vía, y aun invocando como causales sus propias deficiencias, se le denomina potestad de invalidación, el cual puede ser declarado vía judicial como administrativa, pudiendo ser motivada por la propia acción de la Administración Pública, fundamentándose en la necesidad que tienen la autoridad administrativa de dar satisfacción al interés de respetar la vigencia de principio de juridicidad o del orden jurídico.

Asimismo, esta potestad se encuentra sujeta al principio de legalidad, por ello la posibilidad de la anulación de oficio implica en verdad una vía para la restitución de la legalidad afectada por un acto administrativo.

15. Que, el numeral 1 del artículo 211 del TUO de la LPAG, señala que: "En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10 puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales."

16. Que, es decir, la causa de la invalidación es que el acto administrativo sea contrario a derecho por acción de la propia Administración Pública o por acción del administrado, por lo que debe encontrarse en alguna de las causales del artículo 10 del TUO de la LPAG<sup>2</sup>. Siendo los defectos más comunes en que puede incurrir la Administración Pública los vinculados al incumplimiento de los requisitos de validez establecidos en el artículo 3 del TUO de la LPAG<sup>3</sup>. Asimismo, debe indicarse que no se

#### <sup>2</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma

#### <sup>3</sup> Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. **Competencia.**- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.



## RESOLUCIÓN N° 0054-2018/SBN-DGPE

trata solamente de que el acto sea ilegal, sino que el caso concreto, su vigencia conlleve por sus efectos al agravio del interés público, lo cual debe de ser determinado por la Administración, y a continuación se analiza.

17. Que, estando lo advertido del Plano Diagnostico N° 2011-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 08 de mayo de 2018, elaborado por los profesionales de "la SDDI" a solicitud de esta Dirección, en cuanto a los antecedentes registral de "el predio", los cuales difieren de lo indicado en "el Oficio", y al inferir la determinación del antecedente registral en cuanto a la competencia para emitir un pronunciamiento, y conforme lo establecido en el numeral 1) del artículo 3 del TUO de la LPAG, que establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

18. Que, asimismo, debemos de recordar lo indicado por la doctrina, sobre los vicios referidos a la regularidad del procedimiento, entendiendo que el vicio se produce cuando se omite un trámite obligado por alguna disposición legal o derivado del debido proceso, es decir, obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente y en un plazo razonable, como bien lo señala el Principio del debido procedimiento<sup>4</sup> en el TUO de la LPAG, como se advierte de "el Oficio" en cuanto omite una evaluación previa de los antecedentes registrales del predio materia, señalando directamente que el mismo recae sobre propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego, y consecuentemente trasladando su solicitud a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima.

19. Que, habiéndose evidenciado la falta al debido procedimiento, el cual infiere en la determinación de la competencia para evaluar la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", el acto administrativo contenido en "el Oficio" devendría en nulo de oficio, debiendo "la SDDI" emitir un nuevo pronunciamiento respecto de la solicitud de venta directa presentada el 30 de enero de 2018 (S.I. N° 03057-2018) presentada por "el administrado".

20. Que, consecuentemente, deberá de declararse la nulidad de oficio del acto administrativo contenido en el Oficio N° 265-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de

**2. Objeto o contenido.-** Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

**3. Finalidad Pública.-** Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.

**4. Motivación.-** El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico

<sup>4</sup> **Principio del debido procedimiento.-**

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.



febrero de 2018, dirigido a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, por encontrarse bajo causal de nulidad, habiendo faltado su emisión al debido procedimiento en cuanto a la determinación del antecedente registral de "el predio", el cual infiere en la determinación de la competencia para la evaluación del pedido de venta directa solicitado.

### Del procedimiento para la anulación de oficio

21. Que, determinada la causal de nulidad parcial de oficio, es de indicar que el segundo párrafo del numeral 2 del artículo 211 del TUO de la LPAG, establece respecto del procedimiento de nulidad de oficio: *"En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa"*.

22. Que, lo establecido en la normatividad, corresponde a que la invalidación del acto administrativo debe producirse al interior de una nueva secuencia administrativa debido a que se va emitir un acto administrativo (invalidatorio), que cuando se produce de oficio debe de contar con el pronunciamiento del administrado, valorarlo e incorporarlo en la motivación del acto que finalmente se emite, explicando de qué manera se ha tomado en cuenta.

23. Que, sin perjuicio a lo establecido en el artículo en análisis, en aplicación de los principios de eficacia<sup>5</sup> y celeridad<sup>6</sup> consagrados en el TUO de la LPAG, corresponde convalidar y valorar el escrito de apelación presentado por "el administrado" con fecha 06 de marzo de 2018 (S.I. N° 07252-2018), donde, si bien de manera expresa no solicita la nulidad de oficio del acto contenido en "el oficio", si solicita en su petitorio "que el superior Jerárquico revoque en su totalidad el referido oficio", resultando compatible con la decisión de esta Administración, por lo cual, se omite correr traslado al mismo, para que manifiesten su voluntad y ejerzan su derecho defensa.

24. Que, en consecuencia de la declaración de nulidad de oficio del acto administrativo contenido en "el Oficio" corresponde declarar insubsistente pronunciarse por el recurso de apelación presentado por "el administrado".

25. Que, finalmente, se deberá determinar la existencia de responsabilidad en la expedición de "el Oficio", en aplicación del numeral 11.3<sup>7</sup> del artículo 11° del TUO de la LPAG.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

### SE RESUELVE:

**Artículo 1.-** Declarar la nulidad de oficio del acto administrativo contenido en el Oficio N° 0336-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de febrero de 2018 y consecuentemente del acto administrativo contenido en el Oficio N° 265-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02

<sup>5</sup> Principio de eficacia.-

Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

<sup>6</sup> Principio de celeridad.-

Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

<sup>7</sup> 11.3 La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0054-2018/SBN-DGPE**

de febrero de 2018 emitidos por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los motivos expuestos en la presente resolución, debiendo la misma proceder a evaluar nuevamente el pedido de venta directa presentado por **TRANSPORTES ATLANTIC INTERNACIONAL BUSINESS S.A.C.** en el escrito de fecha 30 de enero de 2018 (S.I. N° 03057-2018).

**Artículo 2°.-** Declarar insubsistente pronunciarse por el recurso de apelación presentado por **TRANSPORTES ATLANTIC INTERNACIONAL BUSINESS S.A.C.** por las consideraciones antes expuestas.

**Artículo 4°.-** Comunicar lo resuelto al Sistema Administrativo de Personal - SAPE, para que disponga a la Secretaría Técnica, que realice los actos de su competencia respecto a la presunta responsabilidad del personal de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese.-



Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES