



## **RESOLUCIÓN N° 0127-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 14 de agosto de 2017

Visto, el Expediente N° 1148-2014/SBNSDAPE que contiene el pedido de nulidad presentado por doña **LUZMILA ZOILA ROJAS ROMERO**, en adelante “la administrada”, contra la Resolución N° 541-2015/SBN-SDAPE de fecha 30 de junio de 2015, en adelante “la Resolución”, por el cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) resolvió disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado del predio de 1 216 922,54m<sup>2</sup>, ubicado al Este del Centro Poblado de Zapán, entre el Cerro Zapan y Cerro Vellis, distrito de Santa Rosa de Quivez, provincia de Canta, departamento de Lima, en adelante “el predio”.

### **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, 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 de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

3. Que, el inciso 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo 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.

4. Que, mediante escrito de fecha 09 de mayo de 2017 (S.I N° 14303-2017), “la administrada”, formula nulidad contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos:





“Que la empresa negocios Import & Export Perú SAC solicitó ante ustedes la primera inscripción de dominio de un terreno inicialmente de 1, 496.025m<sup>2</sup> que luego de verificar bases gráficas y coordinaciones entre entidades se corrigió y rejudo a 1, 216, 992.54.

Según memora descriptiva #1522-2025-DGPE-SDAPE de fecha 30/06/2015 realizado por al geógrafa Cinthya Isabel Salinas Trujillo que obra a fojas 79 y 80 tasación 0295-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16/06/2015 realizado por la misma profesional conjuntamente con el responsable legal señor Juan Carlos Delgado Coraquillo (o sea 15 días antes de que se haya realizado la memora descriptiva) que corre a fojas 80 a 84, también consta el Informe Técnico Legal 0681-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23/06/2015, firmado por los dos profesionales mencionados líneas arriba donde se especifica errores en el área solicitada y el área aprobada fojas 85 a 89 cuales dieron mérito a la Resolución N°541-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha curiosamente también el 30 de junio de 2015 que corre a fojas 90 a91.

Que con fecha 01 de junio del 2015 S.I N° 12672, solicité ante bienes nacionales la suspensión de trámite administrativo seguido ante la SBN con S.I N° 18445-2014 por duplicidad de trámite documentos anexados al expediente que corren a fojas 55 a 78 respectivamente donde se especifica claramente que el terreno en mención del cual soy posecionaria pro más de 40 años es de un área de 37, 5406 hectáreas es decir 375, 406 metros cuadrados comunicación realizada con anticipación para que esta área o sea afectada ni reducida el cual se nos comunicó verbalmente que nuestro derecho de posesión no sería afectado. Pero verificando el expediente nos dimos von la sorpresa de que a pesar de haberse realizado las coordinaciones y comunicaciones escritas entre SBN y DIREFOR se pretenda inscribir primera inscripción de dominio recortando gran parte de mi terreno del cual soy posecionaria estando a la espera de ser titulada por DIREFOR solicitud de primera inscripción de dominio que fue remitida por SBN a registros Públicos el 03/03/2017 y observada el 02/05/2017 por RRPP.

Adjuntamos copias de comunicaciones y publicaciones por DIREFOR donde consta el área a titular y no recortada como ustedes pretenden inscribir afectando y perturbando el trámite de titulación que he iniciado años atrás ante el gobierno regional de Lima”.



5. Que, según el El numeral 202.3 del artículo 202 de la LPAG modificado en mérito del Decreto Legislativo N° 1272, dispone que la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (02) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos.



6. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue expedida con fecha 30 de junio de 2017, ante lo cual “la administrada” formula nulidad con fecha 09 de mayo de 2017, 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 pedido.

#### **DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE “EL PREDIO”**

7. Que , el artículo 23 de la Ley 29151, “*Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*”, en adelante “la Ley”, establece sobre la titularidad de los predios no inscritos lo siguiente:

“Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”.

8. Que, el artículo 38 del Reglamento de “la Ley”, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, señala:



## **RESOLUCIÓN N° 0127-2017/SBN-DGPE**

“La primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias.

La resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio del Estado, deberá publicarse por única vez en el Diario Oficial “El Peruano” y, un extracto, en un diario de mayor circulación en la Región en que se encuentre el predio.

La inscripción de los bienes del Estado de dominio público y de dominio privado se efectuará en el Registro de Predios a favor del Estado.”



**9.** Que, el procedimiento de inscripción de Primera de Dominio de predios del Estado, se encuentra regulado en la Directiva N° 002-2016/SBN, “*Procedimiento para la Primera Inscripción de Dominio de predios del Estado*”, aprobada por Resolución N° 052-2016/SBN de fecha 13 de julio de 2016, sin embargo, para la evaluación del presente deberá de tomarse en cuenta, que “la Resolución” fue emitida en vigencia de la Directiva N° 001-2002/SBN, “*Trámites de inscripción en primera de dominio de predios a favor del Estado*”, aprobada por Resolución N° 011-2002-SBN, modificada por la Directiva N° 003-2004/SBN, aprobada por Resolución N° 014-2004-SBN, en adelante “la Directiva”, el cual a través del numeral 2.1.2 establece como acciones para la identificación de terrenos, las siguientes:

“(…)

1. Identificación en el campo del terreno, la que debe constar en el respectivo Informe de Inspección Técnica, en el que se deben describir las principales características geográficas, físicas y morfológicas del terreno, así como anexar las vistas fotográficas del mismo.
2. Determinación del área del terreno a través de elementos modernos de medición.
3. Elaboración del plano perimétrico y de ubicación georreferenciado en coordenadas UTM oficiales, utilizadas por el Instituto Geográfico Nacional.
4. Elaboración de la memoria descriptiva, la que deberá contener la zonificación y los esquemas viales, de ser el caso.
5. Verificación del predio en las bases gráficas del Registro de la Propiedad Inmueble y del Registro Predial Urbano, sin perjuicio de las consultas que se formulen por escrito a dichos Registros.
6. Determinación de la valorización del predio.
7. Colocación de puntos de referencia en el predio, cuando las circunstancias lo permitan.
8. Ofician a la Municipalidad Provincial respectiva, comunicando de las acciones iniciadas cuando se requiera de la incorporación a los planos urbanos, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 30 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF.”

**10.** Que, asimismo, “la Directiva” en el numeral 2.1.3 establece como documentación necesaria que contendrá el expediente de Primera de Dominio a favor del Estado, lo siguiente:

“(…)

1. *Certificado Negativo de Inscripción expedido por el Registro de Predios o el que haga sus veces o Certificado Negativo de Inscripción del predio a nombre del poseedor, de los colindantes y/o de la institución que tuviera relación con el uso o destino del predio, expedido en las Zonas Registrales donde no se cuenta con el catastro de propiedades inscritas y sólo en tanto dure su implementación.*





2. Plano perimétrico del terreno en coordenadas UTM a escala 1/100, 1/200 o 1/500, con la indicación del área, linderos, ángulos, medidas perimétricas, nombre del poseedor y de los colindantes.
3. Memoria Descriptiva del terreno que indique ubicación, área, perímetro, linderos, nombre del poseedor y de los colindantes, zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes según el formato que se apruebe con la presente Directiva (Anexo 1)".

11. Que, el numeral 2.1.4 de "la Directiva" respecto a la aprobación de la Resolución de la Primera de Dominio a favor del Estado, establece lo siguiente:

"La Resolución que disponga la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de un predio, será aprobada por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN<sup>1</sup>, la cual deberá contar con la visación de los profesionales técnico y legal que intervinieron en su respectiva sustentación.  
(...)"



12. Que, de acuerdo a lo manifestado en las disposiciones legales detalladas en los numerales anteriores con relación al procedimiento de inscripción de la Primera de Dominio a favor del Estado, podemos concluir que aquellos predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la SBN, debiendo realizar la primera inscripción de dominio de acuerdo al procedimiento establecido en "la Directiva" y su norma modificatoria.



13. Que, en relación a lo expuesto, la SDAPE en atención a lo dispuesto por "la Directiva" y su modificatoria, con Oficio N° 1405-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de marzo de 2015 solicitó a la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), informe si "el predio" se encuentra registrado o se superpone con propiedad de terceros o del Estado inscrita en el Registro de Predios de dicha Zona.

14. Que, como respuesta, la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° IX - Lima, con Oficio N° 1101-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI de fecha 07 de abril de 2015, adjunta el Informe Técnico N° 6295-2015-SUNARP-Z.R.N° IX/OC de fecha 30 de marzo de 2015, dio a conocer a esta Superintendencia lo siguiente:

"(...)

c) *Análisis y Conclusión*

1. *El presente estudio técnico está referido a la determinación de los antecedentes registrales de un área de 1, 496, 025.00m<sup>2</sup>, que según información remitida se ubica en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta y Departamento de Lima.*
2. *Efectuadas las comparaciones gráficas correspondiente entre la información remitida y la información gráfica disponible a la fecha en el Registro de Predios, se informa que el área en consulta se ubica en zona de cerros, donde a la fecha, en nuestras bases gráficas consultadas, no ha sido identificado un predio inscrito, cuyo perímetro haya sido incorporado a dichas bases gráficas e involucre al área en consulta, no pudiéndose verificar la existencia o no, de predios inscritos en el área en consulta.*

15. Que, asimismo, se plasmó en el referido informe que: "Se aclara que la Oficina de Catastro de SUNARP, solo se pronuncia de ámbitos de predios inscritos y que están plasmados a la fecha, encuentra base Gráfica (artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) en proceso de elaboración (producto de la información de predios nuevos inscritos avalados por los entes generadores de Catastro); la cual está sujeta a la actualización, en tanto se prosiga con la incorporación registral de predios, en proceso actual de inscripción, así como se concluya con la reconsideración e incorporación de partidas antiguas. Debe indicarse que son entes

<sup>1</sup> Hoy, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.





## RESOLUCIÓN N° 0127-2017/SBN-DGPE

generadores de catastro los responsables de la verificación del área, linderos, medidas perimétricas, vías, vulnerabilidad, jurisdicción, posesión, colindante, entre otros de los predios según su realidad física. Por ende, toda información técnica de la realidad física de los predios que se incorporan al Registro de Predios solo debe ser respaldada con el aval de las entidades generadores de catastro respectiva”.



16. Que, con fecha 26 de abril de 2015, los profesionales de la SDAPE a cargo del procedimiento de inmatriculación, realizaron una inspección técnica a “el predio”, conforme lo establece “la Directiva” y su norma modificatoria, advirtiendo que **“el predio” es un terreno de naturaleza eriza de forma irregular y topografía muy accidentada, conformada por zonas ligeramente onduladas de textura arenosa, 2 quebradas que atraviesan el predio, laderas, cimas de cerros de textura areno-arcillosa y abundante cascajos. Se encuentra desocupado y libre de edificaciones. Se accede a través de una trocha carrozable sinuosa que bordea a el cementerio, el cual se encuentra a 50 metros del predio materia de inscripción.**



17. Que, de acuerdo a lo expuesto por la Oficina de Registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima y lo verificado in situ a través de la inspección técnica realizada por profesionales de la SDAPE, “el predio” constituye un **terreno erizo, sin inscripción registral por lo que correspondía tramitar la primera inscripción de dominio a favor del Estado.**

18. Que, en tal sentido, la SDAPE en aplicación de lo dispuesto en el artículo 23 de “la Ley”, dispuso mediante “la Resolución” la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado, conforme lo estipula el artículo 38° de “el Reglamento”, desarrollando el procedimiento de inmatriculación conforme a lo establecido en el marco legal que rige para el SNBE y, en atención a que “el predio” se encontraba **sin inscripción registral.**

19. Que, si bien mediante escrito de fecha 01 de junio de 2015, “la administrada” solicitó la suspensión de trámite administrativo signado con el S.I N° 18445-2014 seguido ante la SBN por duplicidad de trámite administrativo seguido ante el Gobierno Regional de Lima – Dirección Regional de formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima – DIREFOR y mediante Oficio N° 236-2015-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS de fecha 03 de junio de 2015, la DIREFOR comunica tal procedimiento administrativo, se debe señalar que estando a la normatividad señalada en los considerandos precedentes y en aplicación del Principio de Legalidad<sup>2</sup>, tal

<sup>2</sup> Respecto al segundo punto planteado, referido a la cuestionada legalidad del objeto del acto impugnado, es de señalar que el principio de legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

- 1.1. **Principio de legalidad.**- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

En concordancia con el citado principio de legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, regulado en el numeral 2 del artículo 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a la licitud del objeto, en



situación jurídica resulta intrascendente, en tanto que la disposición primera inscripción de dominio no supone la adjudicación de “el predio”, por lo que su procedimiento iniciado podrá continuar de acuerdo a las competencias otorgadas ante dicha entidad.

20. Que, estando a lo prescrito por el artículo 23° de la Ley 29151, que señala “Los predios que no se encuentran inscritos en el registro de Predios y que no constituyen propiedad de particulares, ni de las Comunidades campesinas y Nativas son de Dominio del Estado”, y siendo que “la administrada” ha expresado en reiteradas oportunidades ostentar la condición de poseionaria, pretender la suspensión un procedimiento legalmente establecido, deviene en insubsistente.

## DE LA NULIDAD DE “LA RESOLUCIÓN”

21. Que, según lo dispuesto en el numeral 202.1 del artículo 202 de la LPAG, establece lo siguiente:

### **“Artículo 202.- Nulidad de Oficio**

202.1. 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”.

22. Que, el articulado en mención establece que corresponderá a la Administración Pública declarar de oficio la nulidad del acto administrativo que se encuentre dentro de alguna(s) de las causales establecidas en el artículo 10 del mismo cuerpo legal y siempre que agrave el interés público; esto es, que la administración pública haya incurrido en alguno(s) de los vicios 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<sup>3</sup>, 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 trámites esenciales para su adquisición; 4) Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.**

23. Que, cabe precisar que “la administrada” a través de su escrito de nulidad no han tipificado el vicio en que ha incurrido la SDAPE al emitir “la Resolución” a efectos que se declare su nulidad.

24. Que, por consiguiente, de los actuados administrativos que obran en el Expediente N°1148-2014/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE ha desarrollado el

mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.

<sup>3</sup> Son requisitos de validez de los actos administrativos, los regulados en el artículo 3 de la LPAG:

- 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.
- 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, aún 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.
- 5. Procedimiento regular.-** Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0127-2017/SBN-DGPE**

procedimiento de inmatriculación de “el predio” en atención a la normativa que regula el SBNE y conforme a las competencias atribuidas a esta Superintendencia respecto a predios que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios, ni constituyen propiedad de particulares ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, conforme lo dispone el artículo 23 de “la Ley”, así como tampoco zona con monumentos arqueológicos como señala “la administrada” mediante su escrito de fecha 28 de junio de 2017; por lo que, “la Resolución” no adolece de vicio alguno estipulado en el artículo 10 de la LPAG que amerite su nulidad, deviniendo desestimarse la nulidad solicitada.

25. Que, respecto al escrito de fecha 28 de junio de 2017, mediante el cual “la administrada”, solicita la rectificación del área materia de la presente, habiendo declarado esta Dirección la validez de “la resolución”, resulta inoficioso la emisión de pronunciamiento, máxime si tal pretensión no es de competencia de este Órgano de Segunda Instancia, dejando expedito su derecho para hacerlo valer en el procedimiento que corresponda, en tanto que la inscripción de “el predio” a favor del Estado no resulta incompatible u obstructivo con el procedimiento tramitado por la recurrente ante la DIFEFOR, por tanto, estése a lo resuelto en la presente.

De conformidad con la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

### **SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Desestimar el pedido de nulidad presentado por doña **LUZMILA ZOILA ROJAS ROMERO**, contra la Resolución N° 541-2015/SBN-SDAPE de fecha 30 de junio de 2015, emitida Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES