

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 113-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 22 de octubre de 2018

Visto, el Expediente N° 329-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **EMMA SABINA VELÁSQUEZ DE LADINES** en representación de Janet Ofelia Ladines Velásquez, en adelante "la administrada", contra lo dispuesto en la Resolución N° 661-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de setiembre de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa de un predio ubicado en Talara Alta, distrito de Pariñas, departamento de Piura; 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 de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

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



4. Que, mediante escrito presentado el 02 de octubre de 2018 (S.I. N° 36187-2018), la administrada interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 661-2018/SBN-DGPE-SDDI, en adelante "la Resolución", bajo los argumentos que a modo de resumen se presentan a continuación:

- Señala haber solicitado la venta directa del predio ubicado en Villa APROVISER T-7, para lo cual se adjuntaron los documentos requeridos como son DNI, copia del Acta de Constatación Judicial de Posesión realizada por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Talara Alta, así como copia del Certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, copia de la memoria descriptiva, y copia del plano perimétrico.
- Sostiene haber cumplido con subsanar las observaciones advertidas, las cuales no fueron alcanzadas dentro del término establecido, no obstante deberían de haber sido evaluadas conforme al Principio de Informalismo.
- Respecto al Acta de Constatación Judicial de Posesión emitida por el Juez de Paz de Única Nominación, que no cuenta con datos técnicos de la ubicación del predio, no se ha tenido en cuenta que ello se complementaba con la documentación técnica alcanzada y firmada por el Ingeniero Civil como son la memoria descriptiva del predio, plano de ubicación y el plano perimétrico, lo que se corrobora con el Certificado de Búsqueda Catastral.
- Señala encontrarse en posesión del bien desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que su condición si reúne los requisitos establecidos en los incisos c) y d) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 20151, ya que estaría ejerciendo efectivamente la posesión. Debiendo tomarse en cuenta que desde el momento tomo posesión del predio, el mismo se encontraba vacío sin que se exista algún aviso o letrero que diera a conocer a quien le pueda pertenecer, y sin que hasta la fecha se haya presentado propietario alguno.

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"*.

8. Asimismo, el artículo 11.1° del TUO de la LPAG señala que los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernen por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley. Será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto (artículo 11.2 del TUO de la LPAG).

9. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 17 de setiembre de 2018, ante lo cual la administrada interpuso recurso de apelación el 02 de octubre de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia





**RESOLUCIÓN N° 113-2018/SBN-DGPE**

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.

10. Que, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 122° y 219° del "TUO de la LPAG", por lo que cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por la administrada.

**Del procedimiento de venta directa de predios de dominio privado del Estado.**

11. Que, mediante escrito presentado el 12 de abril de 2018 (S.I. N° 13199-2018), Janet Ofelia Ladines Velásquez solita la venta directa de un predio ubicado en Talara Alta, distrito de Pariñas, departamento de Piura, para lo cual adjunta:

- Copia simple del acta constatación judicial de posesión.
- Copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 21 de agosto de 2015 - Atención N° 2015-34295.
- Copia simple del plano perimétrico del predio de 198 119.00 m<sup>2</sup> denominado Parcela C sector 1 Aproziser Petróleos del Perú.
- Memoria descriptiva del predio de 4 270,74 m<sup>2</sup>.
- Copia simple del plano perimétrico y de ubicación del predio de 4 270,74.00 m<sup>2</sup>.
- Memoria descriptiva del predio de 3 780,00 m<sup>2</sup>.
- Copia simple del plano perimétrico del predio de 3 000,00 m<sup>2</sup>.

12. Que, al respecto, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).

13. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previo a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un bien de dominio privado de propiedad del Estado, y si el mismo es de libre disponibilidad.

14. Que, en ese sentido, la SDDI elaboro el Informe Preliminar N° 655-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de julio de 2018, el cual contiene el análisis técnico de la solicitud presentada, determinando:

**"IV.- CONCLUSIONES:**

- 4.1 No es posible identificar la ubicación real de "el predio", en medida que el escrito (S.I. N° 13199-2018) no especifica el área materia de solicitud y la dirección del mismo, así como no se ha logrado correlacionar gráficamente las poligonales de los predios presentados de 4 270,64 m<sup>2</sup>, 3 780,00 m<sup>2</sup> y 3 000, 00 m<sup>2</sup>, dado que



discrepan en su ubicación.

- 4.2 No es posible realizar la evaluación técnica integral, toda vez que no ha sido factible determinar gráficamente la ubicación real de "el predio".
- 4.3 El certificado de Búsqueda Catastral no es un documento que permita aclarar respecto del área y la ubicación real del predio solicitado, toda vez que este refiere solo a una de las áreas presentadas.
- 4.4 El acta de Constatación Judicial de Posesión no es un documento que permita aclarar el área y la ubicación real del predio solicitado, toda vez que no consigna información técnica que se vincule a los predios presentados.
- 4.5 Se indicó que, "la administrada" deberá presentar nueva documentación técnica, y describir al predio materia de solicitud según las especificaciones señaladas en la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN del 05.09.2014.
- 4.6 Se deja constancia que el presente análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia."



15. Que, como se advierte del Informe Preliminar, no es posible determinar la ubicación, área y linderos del predio materia de solicitud, puesto que adjunta documentación técnica relacionada a tres (03) predios distintos. Por lo que la solicitud de venta no cumpliría con lo señalado en el artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, en cuanto a la presentación de la solicitud y generación de expediente de venta establece:

"Para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante deberá de presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio (...)

La solicitud debe contener:

(...)

c. Expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio, partida registral y la causal de venta a que se acoge, establecida en el artículo 77 del Reglamento u otra norma legal.

(...)

f. Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, e caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

g. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

(...)"



16. Que, en ese sentido, y teniendo en cuenta que no se indicó la causal de venta establecida en el artículo 77 del Reglamento, y de conformidad a lo establecido en el artículo 6.3 de la Directiva N° 006-2014-SBN, la SDDI elaboro el Oficio N° 1613-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de julio de 2018, notificado el 24 de julio de 2018, solicitando a la administrada, indicar el área y ubicación del predio, adjuntando para ello la debida documentación técnica, asimismo, deberá indicar la causal establecida en el artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, bajo la cual sustenta su petición, debiendo adjuntar la documentación pertinente. Otorgándosele un plazo único e improrrogable de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizadas a partir de la fecha de notificación.

17. Que, se advierte de los documentos obrante en el Expediente, que con fecha 10 de agosto de 2018 (S.I. N° 29664-2018), la administrada presento un escrito por el cual señala subsanar las observaciones realizadas, y adjunta documentación que sustenta su pedido. Cabe indicar que el referido escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizados a partir de la fecha de notificación, otorgados por la SDDI.



**RESOLUCIÓN N° 113-2018/SBN-DGPE**

18. Que, en ese orden de ideas, se advierte que contrariamente a lo señalado en el párrafo que antecede, en el los considerandos décimo tercero y décimo cuarto de la Resolución N° 661-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de septiembre de 2018, la SDDI consigno lo siguiente:

"13. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 24 de julio de 2018 (fojas 246) en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1 del D.S. N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de (02) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 17 de agosto de 2018.**

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 28) "la administrada" **no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponer el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.** Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la norma vigente. (...)" (El resaltado es nuestro)

19. Que, por los hechos descritos la Resolución venida en grado de apelación, fue emitida omitiendo la evaluación del escrito presentado el 10 de agosto de 2018 (S.I. N° 29664-2018) por la administrado, por lo corresponde evaluar la nulidad de oficio de la misma.

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

20. 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.

21. 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."

22. 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>.

23. Que, como se estableció en los párrafos que anteceden y de lo señalado en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la LPAG, es causal de nulidad **“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”** (el resaltado es nuestro). Contempla la doctrina dentro de estos defectos u omisiones los vicios referidos a la regularidad del procedimiento, entendiendo que el vicio se produce cuando se omita 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.

24. Que, en ese sentido, habiéndose advertido que la Resolución N° 661-2018/SBN-DGPE-SDDI venida en grado de apelación fue emitida sin evaluar el contenido del escrito presentado el 10 de agosto de 2018 (S.I. N° 29664-2018), queda determinado que esta actuación, lesiona el derecho al debido procedimiento de la administrada, por tanto corresponde declarar la nulidad de oficio de la Resolución, resultando insubsistente pronunciarse por el recurso de apelación, ya que los argumentos presentados en el mismo, buscan que se valore lo señalado en el escrito de fecha 10 de agosto de 2018.

### Del procedimiento para la anulación de oficio

25. 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**

#### <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.
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 habilitársele 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.





**RESOLUCIÓN N° 113-2018/SBN-DGPE**

*pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa”.*

26. 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.

27. 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 la administrada con fecha 02 de octubre de 2018 (S.I. N° 26187-2018), donde, si bien de manera expresa no solicita la nulidad de oficio del acto de la Resolución, si solicita se evalúe la documentación presentada en el escrito presentado el 10 de agosto de 2018 (S.I. N° 29664-2018), por lo que resulta compatible con la decisión de esta Administración, en ese sentido, se omite correr traslado al mismo, para que manifiesten su voluntad y ejerzan su derecho de defensa.

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 de la Resolución N° 661-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de setiembre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo retrotraer el procedimiento hasta la evaluación del escrito presentado el 10 de agosto de 2018 (S.I. N° 29664-2018) presentado por Emma Sabina Velásquez de Ladines en representación de Janet Ofelia Ladines Velásquez.

**Artículo 2°.-** Declarar insubsistente pronunciarse recurso de apelación presentado por **EMMA SABINA VELÁSQUEZ DE LADINES** en representación de Janet Ofelia Ladines

**<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.





Velásquez, al declararse la nulidad de oficio de la Resolución N° 661-2018/SBN-DGPE-SDDI por las consideraciones antes expuestas.

**Artículo 3°.-** 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.-



*[Handwritten signature]*  
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES