

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0049-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 06 de abril de 2022

VISTO:

El expediente N° 1395-2021/SBNSDAPE y la solicitud de nulidad de oficio interpuesta por **SADA ANGELICA GORAY CHONG** (en adelante, “la administrada”) contra la Resolución N° 020-2022/SBN-DGPE, de fecha 27 de enero del 2022, por la cual la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”) declaró **INFUNDADO** el pedido de apelación contra la Resolución N° 1313-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de diciembre de 2021, con que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS** del predio estatal ubicado en la Carretera Panamericana Sur Km. 45 y la bifurcación de la Carretera Pucusana, distrito de San Bartolo, provincia de Lima, Región Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Predios de Lima (en adelante, “el predio”), porque se encuentra superpuesto parcialmente con los predios ubicados en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, Región Lima, respectivamente inscritos en las partidas 21258545 y 21283597 del Registro de Predios de Cañete (en adelante, “predio Chilca 1” y “predio Chilca 2”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), por el mérito del Texto Único Ordenado de la Ley N° 21151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “el TUO de la ley”), y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano” de fecha 10 de julio de 2019.

² Del 11 de abril de 2021, que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

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, procurando optimizar su uso y valor;

2. Que, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 40 y 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “el ROF de la SBN”), y conforme a lo señalado en el Memorándum N° 00188-2022/SBN-OAJ, de fecha 30 de marzo de 2022, y en el Informe N° 00364-2022/SBN-OPP, del 29 de marzo de 2022, “la DGPE” será el órgano adecuado para emitir resoluciones en materia de su competencia y las demás que le correspondan, de acuerdo a la normatividad vigente y/o las que le sean asignadas por la autoridad superior;

3. Que, con fecha 01 de julio del 2021, “la administrada”, mediante S.I. N° 16600-2021, solicitó la **RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS** de “el predio” precisando que se encuentra superpuesto parcialmente con el “predio Chilca 1” y el “predio Chilca 2”;

4. Que, mediante Resolución N° 1313-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2021, (en adelante la “Resolución SDAPE”) “la SDAPE” resolvió:

“(…) SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SADA ANGELICA GORAY CHONG**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución. (...);

5. Que, mediante escrito s/n presentado el 14 de diciembre con S.I. N° 32088-2021, el 14 de diciembre del 2021, “la administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución SDAPE”;

6. Que, por Memorando N° 04941-2021/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 14 de diciembre de 2021, “la SDAPE” remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a “la DGPE”;

7. Que, el 24 de enero de 2022, “la DGPE” emitió la Resolución N° 020-2022/SBN-DGPE (en adelante, “Resolución DGPE”), declarando **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por “la administrada” contra “la Resolución impugnada”;

8. Que, mediante escrito sin número de fecha 09 de marzo de 2022 (S.I N° 07234-2022), “la administrada”, presenta una solicitud nulidad de oficio contra la “Resolución DGPE”, que a manera de resumen se detallan a continuación:

- *La Resolución N° 020-2022/SBN-DGPE contiene vicios de nulidad, que estaría vulnerando sus derechos fundamentales como la propiedad, el derecho de defensa y debido procedimiento administrativo contemplados en la Constitución Política*

de Perú y el Texto Único Ordenado de La Ley Procedimiento Administrativo General Ley 27444, debido que, dentro de los defectos encontrados en la aplicación de la Resolución Nro. 058-2005/SBN-GO-JAR se dispone cancelar el dominio de la Comunidad Campesina de Chilca sobre las áreas inscritas en las fichas registrales 2403, 2404 y 2405 del Registro de Predios de Cañete, sin tomar en consideración que, en la fecha en que la resolución fue emitida, la Comunidad Campesina de Chilca ya no ostentaba derecho de propiedad alguno sobre el predio materia de la petición, dado que en setiembre del 2004 fue adquirido por el Sr. Boccacci Fernández.

- *La referida resolución contiene una indebida motivación, toda vez trata de justificar y motivar su decisión de manera arbitraria en base a casaciones, las cuales no tienen carácter vinculante con el presente procedimiento.;*

9. Que, mediante el S.I. N° 09176-2022, de fecha 29 de marzo de 2022, “la administrada” solicitó el uso de la palabra mediante una audiencia celebrada por Google meet, la cual se llevó a cabo el 31 de marzo de 2022; en ese acto, señaló que “la DGPE” y “la SDAPE”, habrían infringido el Principio de Debido Procedimiento al renunciar a la competencia funcional que por ley le corresponde, alegando que el Procedimiento de Saneamiento Físico Legal es de oficio y no a instancia de parte, cuando han verificado en el portal web de “la SBN” que “la SDAPE” ha atendido solicitudes de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas de parte, declarándolas procedente; infringiendo el principio constitucional de igualdad ante la ley y el inc. 74.4 del artículo 74 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 (en adelante, “el de TUO de la LPAG”).;

Asimismo, “la administrada” refiere que considera un acto confiscatorio la omisión de pronunciamiento sobre el pedido de fondo de la rectificación solicitada, por cuanto se está afectando el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución Política del Estado. También señala, que, habiendo transferido su propiedad a terceros, se encuentra contractualmente obligada al saneamiento por evicción, por lo que invocando Legitimidad para Obrar, acude a “la SBN”.

Finalmente “la administrada” refiere, que ninguna instancia ha merituado la Escritura Pública de Independización y Compra Venta que otorga la Comunidad Campesina a favor de Giampiero Ubaldo Ottavio Boccacci Fernández, del 24 de setiembre de 2004, (en adelante, “la escritura pública”) la cual fue suscrita con anterioridad a la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, de fecha 29 de marzo de 2005 (fojas 195); que constituye el documento con el que “la SBN” pretende irrogarse el dominio del área en conflicto; ni los planos ni memorias descriptivas que obran en el expediente y que sustentan la solicitud de rectificación de área, linderos y medidas permétricas;

EN CUANTO A LA NULIDAD DE OFICIO DE LA “RESOLUCIÓN DGPE”

10. Que, de acuerdo a ley un acto administrativo³ es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos,

³ **Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo**

intereses u obligaciones de los administrados (sean estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propia administración pública)⁴;

11. Que, en ese contexto, la doctrina nacional⁵ señala que: “La nulidad es un argumento que puede sustentar cualquier recurso administrativo, pero nunca configura un recurso autónomo dentro del procedimiento nacional”. De igual forma Roca Mendoza⁶ dice: “La nulidad constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”. Con base a lo expresado, se puede señalar que la Nulidad de Oficio no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento;

12. Que, según lo señalado en los Informes N^{ros.} 00364-2022/SBN-OPP, de fecha 29 de Marzo del 2022 y 00121-2022/SBN-OAJ, de fecha 22 de Marzo del 2022, “la DGPE” podrá emitir resoluciones declarando la nulidad de oficio e incluso pronunciándose sobre el fondo del asunto, dado que, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal es un órgano de línea que ejerce funciones sustantivas, mientras que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es un órgano quien ejerce funciones de dirección política, con lo cual no se ejerce subordinación jerárquica que implique injerencia en la revisión de las resoluciones que emita la precitada Dirección;

13. Que, en consecuencia, y estando a que la nulidad solicitada de parte no está reglamentada en el “TUO de la LPAG”, es conveniente revisar si sobre “la Resolución DGPE” existe el vicio o infracción al procedimiento que traiga como consecuencia su nulidad. En tal sentido corresponde a “la DGPE”, conocerla conforme a lo señalado en el numeral 213.2 del artículo 213 de “el TUO de la LPAG”⁷;

14. Que, por ello, se debe verificar, las causales que puedan motivar la declaración de nulidad del acto administrativo; las mismas se encuentran establecidas en el artículo 10⁸

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades”.

⁴ **T.U.O de la Ley 27444-** Ley del Procedimiento Administrativo General.

⁵ **MORON URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a Ley del Procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 197.

⁶ **ROCA MENDOZA, Oreste.** Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. 1 Edición, Tomo I, Página 207.

⁵ **MORON URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a Ley del Procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 197.

⁶ **ROCA MENDOZA, Oreste.** Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. 1 Edición, Tomo I, Página 207.

⁷**Artículo 213.- Nulidad de Oficio (...)** 213.2 la nulidad de oficio solo puede ser declarado por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

⁸**Artículo 10.- Causales de nulidad**

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

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

de “el TUO de la LPAG”. Se observa que dichas causales, **son siempre originarias y no sobrevenidas**;

15. Que, en el segundo párrafo del numeral 213.2 del artículo 213 del “el TUO de la LPAG”, que señala: *“En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre el traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa”*;

16. Que, sin perjuicio a lo establecido en el artículo antes mencionado, y en aplicación de los Principios de Eficacia⁹ y Celeridad¹⁰ consagrados en “el TUO de la LPAG”, corresponde convalidar el escrito de nulidad de “la administrada” presentado, el 09 de marzo de 2022 (S.I. N° 07234-2022), y habiendo manifestado su voluntad de hacer uso de la palabra con fecha 31 de marzo de 2022, por ser compatible su pedido con la decisión de “la SBN”;

17. Que, el artículo 156 de “el TUO de la LPAG”, dispone que la autoridad competente, aun sin pedido de parte, debe promover toda actuación que fuese necesaria para su tramitación; superar cualquier obstáculo que se oponga a regular la tramitación del procedimiento; determinar la norma aplicable al caso aun cuando no haya sido invocada o fuere errónea la cita legal; así como evitar el entorpecimiento o demora a causa de diligencias innecesarias o meramente formales, adoptando las medidas oportunas para eliminar cualquier irregularidad producida;

18. Que, el numeral 213.1 del artículo 213 de “el TUO de la LPAG”, dispone que se puede declarar de oficio la nulidad de los actos administrativos cuando se presente cualquiera de los supuestos señalados en el artículo 10 de “el TUO de la LPAG”, aun cuando dichos actos hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales;

19. Que, sobre el tema cabe indicar que los procedimientos administrativos se sustentan indubitablemente sobre la base de “el TUO de la LPAG”, que establece en el artículo III de su Título Preliminar, que la finalidad del marco normativo de la referida ley consiste en que la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general;

20. Que, en ese sentido, la precitada norma legal ordena la aplicación de los principios del procedimiento administrativo en el ejercicio de la función administrativa, que actúan como parámetros jurídicos a fin que la Administración Pública no sobrepase sus potestades legales en la prosecución de los intereses públicos respecto de los derechos de los administrados;

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.

21. Que, los incisos 1 y 2 del artículo 10 de “el TUO de la LPAG”, disponen que son causales de nulidad del acto administrativo los vicios referidos a la contravención de la Constitución Política del Estado, las leyes y normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de sus requisitos de validez;

22. Que, en ese sentido, señalamos que una de las características que debe reunir el objeto o contenido del acto es la legalidad, según la cual, conforme a lo establecido en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar de “el TUO de la LPAG”, 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;

23. Que, estando a lo antes mencionado, y a que la nulidad solicitada de parte no está reglamentada en “el TUO de la LPAG”, es conveniente revisar si sobre la “Resolución DGPE” existe vicio o infracción al procedimiento que traiga como consecuencia su nulidad. En tal sentido, según lo expresado en el Memorándum N° 00188-2022/SBN-OAJ, de fecha 30 de marzo de 2022, e Informe N° 00364-2022/SBN-OPP, del 29 de marzo de 2022, corresponde a “la DGPE” conocerla;

24. Que, el último párrafo del artículo 227.2 de “el TUO de la LPAG” prescribe que, constatada la existencia de una causal de nulidad, la autoridad, además de la declaración de nulidad, resolverá sobre el fondo del asunto, de contarse con los elementos suficientes para ello. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo;

ARGUMENTOS DE LA “RESOLUCIÓN SDAPE” SOBRE IMPROCEDENCIA DE LA SOLICITUD

25. Que, en los considerandos 6. al 10. de la “Resolución SDAPE” se describe lo siguiente:

“(…) Que, el numeral 10 del artículo 3.3 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2001-VIVIENDA ha establecido dentro de sus definiciones al procedimiento de saneamiento físico legal como “todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento.”, definición y procedimiento que es desarrollado en el artículo 242.2 y siguientes del citada reglamento al señalar que: “Se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre éstos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios.”;

Que, el numeral 18.1 del artículo 18° del “TUO de la Ley”, establece que “las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran

obligadas a efectuar, de **oficio** y progresivamente, la primera inscripción de dominio y **otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...)**”;

Que, el artículo 242.1 del Reglamento de la Ley 29151 establece que: “Las entidades se encuentran obligadas a efectuar de oficio y en forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral”, es decir, el saneamiento físico legal ha sido regulado como un procedimiento cuya naturaleza es de oficio, en la medida que, cada una de las entidades que conforman el SNBE, según su presupuesto, capacidad operativa y logística serán las que prioricen los predios que podrán ser saneados de manera anual;

Que, el artículo 79° del Reglamento de la Ley 29151, establece que: “**El procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBN, o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional**”;

Que, de acuerdo con las normas antes glosadas, está claro que el procedimiento de saneamiento físico legal, es de **OFICIO** y no a instancia de **PARTE**, como también lo es el procedimiento de primera inscripción de dominio, las convocatorias públicas, las subastas públicas, entre otros; por lo que es razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por la “administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;(…)”;

ANÁLISIS DE LOS ARGUMENTOS DE LA “RESOLUCIÓN SDAPE” SOBRE IMPROCEDENCIA DE LA SOLICITUD

26. Que, de la verificación del Manual de Procedimientos - SDAPE, aprobado por MAPRO 001-2020/SBN-DGPE-SDAPE, el procedimiento con Código M01.02.02.02, correspondiente al de Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas; dispone que constituyen elementos de entrada: (i) Memorándum solicitando acciones de saneamiento, adjuntando el informe que contiene el diagnóstico técnico-legal que identifique la problemática de saneamiento (ii) Oficios de otras entidades o niveles de gobierno; o, (iii) **Cartas o solicitudes de particulares;**

27. Que, como puede observarse, “la DGPE” concluye que en la norma glosada no existe impedimento alguno para que el procedimiento allí descrito pueda iniciarse a instancia de parte, como en el caso materia de análisis, habiendo atendido “la SBN” solicitudes del aludido procedimiento, a pedido de parte;

DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE LA ADMINISTRADA (S.I. N° 2313 y 25367-2021) Y EN EL USO DE LA PALABRA

28. Que, “la administrada” señala que desde el año 2004, la Comunidad Campesina de Chilca ya no ostentaba derecho de propiedad alguno sobre los predios materia de solicitud, luego resulta inaplicable la Resolución modificada en el anterior considerando, en tanto el “predio Chilca 1” y el “predio Chilca 2” se encontraban fuera de su dominio, conforme ha acreditado con documento de fecha cierta como lo es “la escritura pública”; siendo así se habrían vulnerado los principios de legalidad, debido procedimiento y verdad material establecidos en los numerales 1.1, 1.2 y 1.11 del artículo IV del Título Preliminar de “el TUO de la LPAG”;

29. Que, respecto a que el Procedimiento de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas es de oficio y no a solicitud de parte, “la administrada” argumenta lo siguiente:

“(…) Debe precisarse que ni el artículo 79 ni el artículo 78 de “el reglamento” establecen textualmente la obligatoriedad que el Procedimiento de Rectificación de Áreas se realice únicamente de oficio, tampoco establecen restricciones para que los administrados, en función a su derecho de petición, establecido en los artículos 117 y 118 de “el TUO de la LPAG”, puedan promover tales procedimientos. Siendo así, los referidos artículos establecen:

Artículo 78.- Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de predios del Estado

La SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, pueden aprobar, en tanto no se afecte derechos de terceros, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los predios del Estado bajo su administración, así como, de sus coordenadas y georreferenciación, mediante resolución, acompañada del plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva correspondientes, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados

79.1 *El procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional.*

79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.(...);

ARGUMENTOS DE LA “RESOLUCIÓN SDAPE” SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS CASACIONES

30. Que, en los numerales 11.4 a 11.10 del considerando 11 de la “Resolución SDAPE” se establece:

“(…) Que, la Comunidad Campesina no impugnó en sede judicial la validez de la Resolución 058- 2008/SBN-GO-JAR; sin embargo, individualmente los compradores que adquirieron de la referida Comunidad - ubicados dentro de las áreas revertidas - solicitaron la nulidad de la Resolución 058-2008/SBN-GO-JAR; procesos judiciales que concluyeron con el pronunciamiento de nuestra Corte Suprema de Justicia de la República, a través de la Casación 2240-2017 y Casación 778-2016;

*Que, respecto de la Casación 2240-2017, la Corte Suprema de Justicia de la República, vía proceso contencioso administrativo **resolvió no casar la sentencia de vista que declaró fundada la demanda de nulidad de la Resolución 058-2005/SBNJAR, solo en extremo del área demandada** (técnicamente se trata de una nulidad parcial del acto administrativo, siendo que lo demás de su contenido del acto administrativo, se mantiene incólume) por Pompeyo Luis Baquerizo Castillo, respecto de **13 has 697,00 m2** cuyo antecedente registral deviene de la ficha 2404 que continúa en la partida 90025341, **la cual no tiene relación con la partida matriz de los predios de la “administrada”** (Ficha 2403 que continúa en la partida 90028596); criterio jurisdiccional que además no podría aplicarse al caso de la “administrada” en la medida que por la naturaleza del proceso judicial, los efectos de dicha sentencia es inter partes y no erga omnes, como sí lo serían los Plenos Casatorios, Precedentes Vinculantes, Sentencias de Acción Popularo de Acción de Inconstitucionalidad, entre otros;*

*Que, sobre la Casación 778-2016 que también recae dentro de un proceso contencioso administrativo, se pudo advertir que tanto en primera y segunda instancia se declaró fundada la demanda de nulidad de la resolución 058-2008/SBN-GO-JAR, respecto del área solicitada comprendida por 5 lotes de terrenos ubicados a la altura del kilómetro 47 000 a 50 000 de la carretera Panamericana Sur; sin embargo, la Corte Suprema de Justicia de la República se pronunció sobre la validez de la citada resolución (lo que es objeto de un proceso contencioso administrativo), **declarando que la resolución 058- 2005/SBN-GO-JAR, emitida por la SBN constituye una resolución administrativa válida y que la misma no se encuentra incurso en causal de nulidad;***

*Que, en ese sentido, la Casación 778-2016 que declaró la validez de la resolución 058- 2005/SBN-GO-JAR, tiene la **calidad de cosa juzgada**; de conformidad con lo previsto por el artículo 11° del TUO de la Ley Orgánica del Poder judicial aprobado por Decreto Supremo 017-93-JUS, (...), según el cual: “Lo resuelto en segunda instancia constituye cosa juzgada. Su impugnación sólo procede en los casos*

previstos en la ley”, razón por la cual siendo una Sentencia que vincula a las partes del proceso (inter partes), esta Superintendencia no puede inaplicar, objetar y menos interpretar el contenido de lo resuelto por nuestra Suprema Corte; opinar de forma contraria, sería vulnerar la tutela jurisdiccional efectiva en su variante de ejecución o cumplimiento de los fallos judiciales. Ello es así, en virtud del artículo 4° de la citada Ley, según la cual: “Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso”;

Que, por otro lado, si bien existen dos pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema de Justicia, éstos no son contradictorios, toda vez que la Casación 778-2016 declaró la validez de la Resolución 058-2005/SBN-GO-JAR; mientras que, el pronunciamiento emitido en la Casación 2240-2017 (emitida con posterioridad), que declaró nula la mencionada resolución, solo fue respecto al área demandada (13 has 697, 00), es decir, se trata de una nulidad parcial del acto administrativo, de lo que se infiere que lo demás de su contenido de la Resolución 058-2005/SBN-GO-JAR es válido y por tanto también tiene la calidad de cosa juzgada, de cumplimiento obligatorio;

Que, en conclusión, se puede sostener que judicialmente la propiedad del Estado ha sido reconocida a través de un proceso judicial idóneo como es el contencioso administrativo en donde la Corte Suprema ha precisado que el procedimiento administrativo de reversión ha sido seguido de manera regular y por tanto el acto administrativo derivado de éste es válido; sin perjuicio de las 13 has 697, 00 que han sido reconocidas como propiedad de terceros por parte de nuestra Corte Suprema (Casación 2240-2017) y que esta Superintendencia está obligada a acatar dicho fallo sin mayor interpretación;

Que, finalmente, resulta pertinente indicar que esta Superintendencia en el marco del pronunciamiento emitido por la Corte Suprema de Justicia en la Casación 778-2016, viene realizando los trámites para la inscripción registral de la Resolución 058-2005/SBN-GO-JAR, bajo el título n° 2424483-2020; (...);”;

ANÁLISIS DE LA “RESOLUCIÓN SDAPE” SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS CASACIONES Y DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE “LA ADMINISTRADA” (S.I. N°ROS. 2313 y 25367-2021) Y EN EL USO DE LA PALABRA

31. Que, independientemente de la aplicabilidad de la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, el supuesto previsto en el artículo 79 de “el reglamento” establecería un impedimento para que “la SBN” proceda a la rectificación de áreas de predios de propiedad estatal en casos en que el derecho de propiedad del particular adoleciera de

nulidad, situación que no se presenta en el caso submateria.

El derecho de propiedad, *per se*, no puede adolecer de nulidad, sino el acto jurídico en el que este se origina. Siendo así, en aplicación del artículo 219 del Código Civil, la nulidad de un acto jurídico, que en este caso sería aquel que otorgó titularidad a la Comunidad Campesina de Chilca sobre los terrenos en conflicto; de acuerdo con lo señalado por “la administrada” en su recurso de apelación nacería desde el siglo XVIII, sólo puede ser declarada por los órganos jurisdiccionales, de acuerdo con las leyes pertinentes. Es decir, mientras no exista una resolución judicial que determine la nulidad del acto jurídico que otorgó el derecho de propiedad a la referida comunidad, éste se mantiene vigente, con la excepción de un proceso expropiatorio, conforme a la Constitución Política del Estado y las leyes, y, en consecuencia, los predios que hubieran sido independizados y transferidos por ésta;

32. Que, al respecto, “la DGPE”, considera que las resoluciones que ponen fin a un procedimiento, (casaciones en este caso) no son vinculantes; en la medida que por la naturaleza del proceso judicial, los efectos de dichas sentencias son *inter partes* y no *erga omnes*, como sí lo son los Plenos Casatorios, Precedentes Vinculantes, Sentencias de Acciones Constitucionales, entre otras; según lo enmarcado en el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que *cuasi ad pedem litterae* establece que las salas especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República (salas civiles, penales y sociales constitucionales), ordenan la publicación trimestral en el diario oficial “El Peruano”, de las ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales (doctrina jurisprudencial), las cuales han de ser de obligatorio cumplimiento en todas las instancias judiciales. **Empero, existe un resquicio contemplado por dicha norma, que excepcionalmente permite a los magistrados apartarse de tal precedente obligatorio, para lo cual deberán motivar y fundamentar debidamente las razones de influjo que tuvieren; en tal virtud las ejecutorias supremas se pueden configurar como jurisprudencia ilustrativa, mas no normativa, por las causales expuestas;**

33. Que, cabe precisar que el segundo párrafo del artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial regula la jurisprudencia ilustrativa, y el tercer párrafo la jurisprudencia normativa. **Las resoluciones casatorias en general que enmarcan doctrina jurisprudencial y que son de carácter vinculante, no se configuran como jurisprudencia de obligatorio cumplimiento, ya que es de advertirse, que no comprenden un requisito sine qua non, que es el de la uniformidad, en razón a que los diversos colegiados comprenden pareceres disímiles; asimismo en virtud a que este tipo de resoluciones, no devienen en precedentes. Por lo cual se infiere que, son jurisprudencia de naturaleza ilustrativa;**

34. Que, siendo así, y, al no existir cuestión alguna vigente que sea dilucidada en la vía jurisdiccional, entre “la administrada” y “la SBN” respecto de la pertinencia de su solicitud, se identifica que la solicitud de “la administrada” se enmarca dentro de los supuestos de hecho establecidos en los artículos 78 y 79 de “el reglamento”, correspondiendo, en consecuencia, proceder con la rectificación de área y linderos de la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en la porción superpuesta con los predios materia de petición por parte de “la administrada”;

35. Que, respecto a la superposición de áreas de las partidas registrales en conflicto,

“la administrada” indica:

“ (...)De la revisión de la resolución apelada, podemos enfatizar que la entidad administrativa no ha realizado un análisis directo del petitorio de la administrada, toda vez que omite la normativa establecida por el artículo 79 del Reglamento de la LGBE, el cual señala lo siguiente:

“Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados: 79.1. **El procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados.** En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional. (...)” (el subrayado es nuestro).

Como puede observarse del artículo citado, este únicamente requiere, para que proceda la rectificación, es necesaria la existencia de una duplicidad de partidas entre un predio de propiedad estatal de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad privada. Siendo así este el único requisito que la norma ha impuesto para que se dé procedencia a la rectificación de las medidas perimétricas de la partida de propiedad estatal.

Con ello, para el presente procedimiento administrativo ha quedado acreditado que la superposición entre el Predio Estado y los Predios Chilca se encuentra acreditada con los medios probatorios y documentación que obran en los Informes:

- (i) Informes de Brigada No. 266-2021/SBN-DGPE-SDAPE;
- (ii) Informe No. 0933-2019/SBN-DGPE (ambos dispuestos por la SBN);
- (iii) Informe legal emitido por el doctor Martín Mejorada Chauca; y,
- (iv) Informe Técnico del Arquitecto Arturo López, el cual se adjuntó en la ampliación del recurso de apelación.

Es importante señalar que, se acreditó que los **Predios Chilca provienen de un antecedente común. la Ficha 2403 del Registro de Predios de Cañete. la cual corresponde a la Comunidad Campesina de Chilca y es de mayor antigüedad que el Predio del Estado.** Cabe señalar que los documentos que confirman lo anterior, obran en los antecedentes de la SBN, siendo los son los siguientes documentos:

- (i) Informe Preliminar No. 0356-2021/SBN-DGPE-SDAPE que concluyó que los predios de terceros (léase, los Predios Chilca) se ubican totalmente inmersos en los límites perimetrales de la Partida No. 90028596 (léase, el Predio de la Comunidad de Chilca);
- (ii) El Informe Técnico del Arquitecto Arturo Lopez, ingresado en la ampliación de la apelación inicialmente planteada, que concluyó que con la descripción de los

linderos por toponimias o colindancias, sumados al plano perimétrico del SINAMOS, se sostiene de manera gráfica que los Predios Chilca se encuentran totalmente dentro del ámbito geográfico y registral de la Comunidad Campesina de Chilca; y

- (iii) *Los fundamentos 12 y 13 de la resolución apelada, los cuales confirman fehacientemente la superposición originada por la pretendida inscripción del supuesto derecho de propiedad de SBN sobre los terrenos inicialmente inscritos a favor de la Comunidad Campesina de Chilca.*

Con esto, podemos acreditar que los instrumentos aportados al procedimiento y que estos mismos obran en los antecedentes de la SBN, acreditan de manera fehaciente e indubitable el cumplimiento de los supuestos de hecho descritos en el artículo 79° del Reglamento de la LGBE antes citado (léase, la superposición total o parcial entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados).

En tal sentido, basta con efectuar dicho análisis para determinar la procedencia de nuestra solicitud de rectificación, máxime si el derecho de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, y posteriormente nuestro, no adolece de nulidad ni debe ser dilucidado en la vía jurisdiccional(...);

36. Que, en principio, debe reconocerse que, las leyes de reversión -Decretos Leyes 11061, 14197, 17116, 18492, y 19955- excluyeron expresamente del ámbito de aplicación de la reversión a favor del Estado Peruano, las tierras de propiedad de Comunidades Campesinas e Indígenas. Inclusive, el Decreto Ley 17116 - Ley de Reforma Agraria, no sólo las excluía del ámbito de la reversión, sino que, además, les otorgaba un estándar de protección adicional, en tanto disponía que la legislación de la reforma agraria debía garantizar la integridad del derecho de propiedad de las comunidades campesinas sobre sus tierras.

Por tanto, la actuación de “la SBN” debe regirse, en principio, por la literalidad de las normas con rango de ley que determinaron la reversión de los terrenos eriazos a propiedad estatal y que excluyeron a los terrenos de propiedad de comunidades campesinas e indígenas de su ámbito de aplicación, así como por la protección constitucional del derecho de propiedad, consagrado por el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

Independientemente de la validez o invalidez de la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, aplicando debidamente el Principio de Legalidad antes mencionado, así como el Principio de Jerarquía Normativa, se tiene que el derecho de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca no se vio afectado por estas, y, por tanto, goza de igual condición cualquier predio que hubiere sido independizado de las partidas registrales de propiedad de ésta;

37. Que, por otro lado, el Estado Peruano representado por “la SBN” es el titular de “el predio”, de 266 744 290,98 m², según consta en el CUS N° 26701 SINABIP, denominado Área Remanente 2 ubicado en la Carretera Panamericana Sur Km. 45 y la bifurcación de la Carretera Pucusana, distrito de San Bartolo, provincia de Lima, Región Lima, inscrito en mérito a la Resolución Suprema N° 701-72-VI-DB, de fecha 22 de

noviembre de 1972, conforme consta del Título Archivado N° 5117, del 20 de febrero de 1973, el cual corre inscrito en la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Predios de Lima;

38. Que, en las Partidas Registrales N^{ros.} 21258545 y 21283597 del Registro de Predios de Lima (folios 15 al 45), aparece que el “predio Chilca 1” y el “predio Chilca 2” de 60 y 30 has, ubicados en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, Región Lima, por tracto sucesivo, ha registrado a “la administrada” como propietaria (en copropiedad);

39. Que, “la administrada” ha presentado a fojas 121, el diagnóstico y análisis técnico catastral registral, de fecha 28 de setiembre de 2021, estableciéndose en éste que tanto el “predio Chilca 1” como el “predio Chilca 2” presentarían una superposición total con “el predio” inscrito en la Partida Electrónica N° 49059060 del registro de Predios de Lima;

40. Que, asimismo, de la evaluación técnica del Informe Técnico Legal N° 1539-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas N 311) se verifica que “la SDAPE” revisó los planos perimétricos presentados por “la administrada”, observando que el “predio Chilca 1” y el “predio Chilca 2” se ubican dentro de “el predio”, denominado área remanente 2, inscrito en la Partida Electrónica N° 49059060 del Registro de Predios de Lima y que, del contraste del polígono delimitado en la Resolución N° 058-2005/SBN-GOJAR, con ambos predios; se determinó que se ubican dentro de los límites perimetrales del área de 266 744 290,98 m² que ha sido materia de reversión; con lo cual se concluye, de la evaluación realizada por los profesionales de “la SBN”, que los referidos predios se encuentran en superposición parcial con “el predio” inscrito en la Partida Electrónica N° 49059060 del Registro de Predios de Lima;

41. Que, en ese sentido, el pedido de “la administrada” debió reconducirse como una sospecha o indicio de irregularidad que podría afectar a un derecho de propiedad registrado, dado que sus predios se encuentran inscritos en las Partidas N^{ROS} 21258545 y 21283597 del Registro de Predios de Cañete, gozando de publicidad registral y que a lo mejor sus adquisiciones se hicieron dentro del tracto sucesivo y fe pública registral. En tal sentido, esa sospecha de afectación permitiría a “la SBN” iniciar los trámites para emitir un pronunciamiento respecto de la solicitud de “la administrada”, porque existe un deber de la entidad de sanear los predios de propiedad estatal, conforme a lo señalado anteriormente;

42. Que, “la SBN” ha venido formalizando las inscripciones de primera de dominio a su favor, de los terrenos colindantes con la Comunidad Campesina de Chilca, como es el caso de la Resolución N° 0118-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 28 de febrero de 2017, cumpliendo así su obligación de sanear la propiedad estatal; pero hay que tener en cuenta que en tanto la inscripción de dominio de los terrenos a nombre de la mencionada comunidad inscritos en la Ficha Registral N° 2403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, no hayan sido anuladas o canceladas judicialmente conforme lo prevé el artículo 2013 del Código Civil: “ *El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez* “, la Autoridad Administrativa está en la obligación de ajustar sus linderos con dicha comunidad campesina y con los terceros cuyos derechos deriven de terrenos transferidos por tal comunidad, de allí que la Resolución N° 1313-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2021 que resolvió declarando IMPROCEDENTE el pedido de

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS no se adecúa a los principios registrales de publicidad registral contemplada en el artículo 2013 del Código Civil ni a la normatividad de “el TUO de la ley” y “el reglamento”, referente a la obligación que tiene “la SBN” del saneamiento mediante la rectificación de área, linderos, y medidas perimétricas;

43. Que, por otro lado, corresponde evaluar si la solicitud de “la administrada” encaja dentro de los supuestos establecidos en el artículo 79 de “el reglamento”. En primer lugar, ha quedado corroborada la existencia de la superposición entre los predios de propiedad privada, que son materia de solicitud por parte de “la administrada”, y el predio de titularidad estatal. En tal sentido, se pronuncia el Informe de Brigada N° 00933-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de mayo de 2019, que, al analizar la existencia de una superposición precisa:

“(…) 19. Del contraste efectuado entre las partidas involucradas, se corroboró gráficamente la superposición del polígono de la partida No. 21258545 (...) con el polígono de mayor extensión de la partida No. 49059060 (Estado)(…)”;

44. Que, del mismo modo, el Informe Preliminar N° 0356-2021/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de febrero de 2021, señala:

“4.1. En el Informe de Brigada N 00933-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se corroboró la superposición existente entre el “predio estatal” y el “predio de terceros”. Siendo importante reiterar que el polígono del “predio de terceros” correspondería a una independización de la partida N 90028596 del Registro de Predios de Cañete. Al respecto, se señaló también que dicho antecedente registral, es decir, la partida N 90028596, no contaba con Coordenadas UTM ni planos en sus archivos registrales, conforme a lo se alado en el Informe Técnico N 6515-2018-SUNARP-Z.R.N IX/OC emitido por la Oficina de Catastro de la Oficina Registral de Cañete, pero que a su vez para la emisión de dicho informe se analizó la descripción literal del citado antecedente registral, determinándose que el predio estaría dentro de sus límites perimetrales.”;

45. Que, ha quedado corroborado por los profesionales de “la SBN” la existencia de una superposición registral entre los predios en conflicto y “el predio”, tal como se determinó en la “Resolución SDAPE”, que en su considerando 12, hace referencia al Informe Preliminar N° 003397-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de noviembre de 2021, el cual concluyó, “realizando el contraste de los polígonos de los predios Chilca 1 y Chilca 2, con la base gráfica de propiedades que a manera de consulta accede esta Superintendencia se determinó la existencia de superposición de dichos predios con el predio de propiedad estatal inscrito en la partida 49059060 del Registro de Predios de Lima, conforme se puede ver en el gráfico siguiente:



46. Que, en segundo lugar, respecto de la determinación sobre qué predio es el de mayor antigüedad, precisamos que los informes antes detallados refieren la necesidad que “la SBN” continúe con labores investigativas para determinar si los predios de propiedad privada tiene como antecedente el de la Comunidad Campesina de Chilca inscrito en la Partida N° 90028596 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, cuyo título data del año 1910, pero que no cuenta con coordenadas UTM inscritas; pretendiendo con ello, justificar la posición de los profesionales de “la SDAPE” en tanto no estarían en la capacidad de determinar fehacientemente que los predios de titularidad privada tienen como antecedente registral del de mayor antigüedad, de propiedad de la mencionada comunidad.

No obstante, los antecedentes registrales ofrecidos por “la administrada” y la “Resolución DGPE” sí confirman, que los predios en conflicto formaron parte del predio de mayor extensión de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, en tanto, ésta considera que las áreas sobre las que versa la Resolución N° 058-2005/SBG-GO-JAR fueron precisamente aquellas.

Al respecto, el considerando 13 de la “Resolución DGPE” precisa que: *“Se realizó la recopilación de la información técnica relacionada con el Expediente 038-2005/SBNJAR que sustentó la emisión de la Resolución 058-2005/SBN-GOJAR, asimismo se procedió a reconstruir el polígono materia de reversión a favor del Estado, que contrastándolo con los predios Chilca 1 y Chilca 2, se determinó que los Predios Chilca se ubican dentro de los límites perimetrales de dicha Resolución”;*



47. Que, al respecto, precisamos que constituye una labor exclusivamente de índole registral, determinar si un predio tiene como antecedente registral otro de mayor antigüedad; es decir, corresponde a la Oficina Técnica de Catastro de la jurisdicción de cualquier inmueble, establecer la situación antes mencionada.

Adicionalmente, en aplicación del artículo 2013 del Código Civil, las inscripciones registrales se tienen como válidas y ajustadas a la realidad en la medida que estas no sean anuladas. En ese orden de ideas, al haberse inscrito la independización de los predios materia de la rogatoria del predio de mayor extensión de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca inscrito en la Partida N° 90028596 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, en el año 2017, ha quedado claramente establecido que los predios materia de solicitud de "la administrada" tienen como antecedente registral la mencionada partida. Es decir, en mérito del procedimiento registral de independización, se desmembró el área de 90 Has ocupadas por los predios materia del procedimiento, del predio de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, el cual, tal como se ha confirmado en los informes arriba mencionados, es de mayor antigüedad que el de titularidad estatal, inscrito en la Partida N° 49059060 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, lo cual se corrobora en las partidas de las que proviene el dominio que ha ostentado "la administrada" obrantes en fojas 20 a 45;

48. Que, en consecuencia, "la SBN" carece de competencias para desconocer la validez de los asientos registrales y, en aplicación del Principio de Legitimación, establecido en el artículo 2013 del Código Civil, el contenido del asiento registral de independización de los predios de propiedad privada materia de la solicitud, que denota ha sido independizado del predio de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, constituyen la verdad material respecto de su procedencia.

En consecuencia, siendo que los predios de propiedad privada tienen un antecedente de mayor antigüedad (1910) frente al de titularidad estatal, el segundo supuesto establecido en el artículo 79 de "el reglamento" ha quedado corroborado. Sin perjuicio de ello, cabe mencionar que los informes preliminares antes mencionados, efectúan una corroboración en base a las descripciones toponímicas de los linderos del predio de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, e identifican que los predios materia del procedimiento sí se encuentran dentro del área descrita en el título que da origen;

49. Que, asimismo, de la lectura de la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, se desprende que ésta dispone se cancelen las fichas N° 2403 (hoy Partida N° 90028596), N° 2404 y N° 2405 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, por encontrarse TOTALMENTE superpuesta con el área que hoy comprende la Partida N° 49059060 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. En ese sentido, es la propia Resolución emitida por “la SBN” la que, al disponer el área sobre la que se realizará la inscripción registral, reconoce que está totalmente superpuesta con la Ficha N° 2403 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete. Siendo así, queda confirmada la superposición total con dicha partida, así como con los predios que se hayan independizado de ésta, como los que son materia del petitorio de “la administrada”;

50. Que, finalmente, respecto del tercer supuesto previsto en el artículo 79 de “el reglamento”, el análisis vertido por “la DGPE” se restringió a la aplicabilidad o inaplicabilidad de lo dispuesto en la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, sin analizar si el petitorio de “la administrada” encuadraba en el supuesto de hecho contenido en la norma;

51. Que, después de haber realizado el análisis de la “Resolución DGPE”, se ha determinado que adolece de indebida motivación, al haber sido emitida en contravención de lo dispuesto en el artículo 79 de “el reglamento”, en tanto éste no impide que el Procedimiento de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas sea iniciado a instancia de parte, vulnerando así el numeral 4 del artículo 3 de “el TUO de la LPAG”;

52. Que, asimismo, de la revisión de los documentos obrantes en el expediente se determinó que se omitió emitir pronunciamiento respecto de la independización y compra venta que otorgó la Comunidad de Chilca a favor del señor Giampiero Ubaldo Octavio Boccacci Fernández, mediante “la escritura pública” otorgado ante Notario Público Pedro Alonso Noriega Altamirano, la cual fue celebrada con anterioridad a la emisión de la Resolución N°058-2005/SBN-GO-JAR;

53. Que, con base en lo señalado, se advierte una manifiesta nulidad al momento de la emisión de la “Resolución DGPE”, debiendo declararse la nulidad de la misma;

54. Que, del estudio del Informe Técnico - Legal N° 1539-2021/SBN-DGPE-SDAPE y del Informe N° 104-2022/SBN-DGPE; se concluye que corresponde aprobar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de “el predio” inscrito en la Partida N° 49059060 del Registro de Predios de Lima, por encontrarse totalmente superpuesto con los predios inscritos en las Partidas N^{ros.} 21258545 y 21283597 del Registro de Predios de Cañete, quedando subdividido en tres predios sin continuidad denominadas Área Remanente 2A de 266,744,290.98 m², las cuales deberán restar el Área del Sub Lote 1 de 300,000.00 m² y el Área del Sub Lote 2 de 600,000.00 m², según la documentación técnica que se adjuntará a la presente resolución (planos y memoria descriptiva);

De conformidad con lo previsto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado

de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la Resolución N° 2020-2022-SBN/DGPE, de fecha 27 de enero de 2022, por los argumentos detallados en la presente Resolución.

Artículo 2°.- DECLARAR FUNDADO el recurso de apelación interpuesto por **SADA ANGÉLICA GORAY CHONG**, contra la Resolución N° 1313-2021-SBN/DGPE-SDAPE, del 09 de diciembre de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo fundamentado en la parte considerativa de esta Resolución, **DECLARÁNDOSE PROCEDENTE** el pedido de **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** del predio estatal inscrito en la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Predios de Lima.

Artículo 3°.- DISPONER LA RECTIFICACIÓN DEL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS del predio de propiedad del Estado de 266,744,290.98 m2 denominado Área Remanente 2, ubicado en la Carretera Panamericana Sur Km. 45 y la bifurcación de la Carretera Pucusana, distrito de Chilca, provincia Cañete, Región Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Predios de Lima, por el área real de 265,844,290.98 m2 de acuerdo a los planos y memoria descriptiva, de acuerdo a la información técnica que obra en el expediente y, forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 4°.- LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, por el mérito de esta Resolución inscribirá en el Registro de Predios de Lima la mencionada rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en la Partida Registral N° 49059060 del indicado registro.

Artículo 5°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:

Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00104-2022/SBN-DGPE

PARA : **MARINA AGLAE SUBIRIA FRANCO**
Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **FLOR AMELIA OLIVERA ORELLANA**
Abogado Registro C.A.L. N° 47557
Orden de Servicio N° 0000225 -2022

ASUNTO : Nulidad de oficio interpuesta por **SADA ANGELICA GORAY CHONG** contra la Resolución N° 020-2022/SBN-DGPE de fecha 27 de enero del 2022

REFERENCIA : a) Exp N° 1395 2021/SBNSDAPE
b) S.I. N° 07234-2022

FECHA : San Isidro, 01 de Abril de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia b), interpuesta por **SADA ANGELICA GORAY CHONG** (en adelante, "la administrada") contra la Resolución N° 020-2022/SBN-DGPE, de fecha 27 de enero del 2022, por la cual la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") declaró **INFUNDADO** el pedido de apelación contra la Resolución N° 1313-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 09 de diciembre de 2021, con que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") declaró **IMPROCEDENTE** la **solicitud de RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS** del predio estatal ubicado en la Carretera Panamericana Sur Km. 45 y la bifurcación de la Carretera Pucusana, distrito de San Bartolo, provincia de Lima, Región Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Predios de Lima (en adelante, "el predio"), porque se encuentra superpuesto parcialmente con los predios ubicados en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, Región Lima, respectivamente inscritos en las partidas 21258545 y 21283597 del Registro de Predios de Cañete (en adelante, "predio Chilca 1" y "predio Chilca 2"); de propiedad de la administrada".

Al respecto, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante " el TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante "el Reglamento"); 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.
- 1.2. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 40 y 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

Supremo N° 016-2010-VIVIENDA publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "el ROF de la SBN"), y conforme a lo señalado en el Informe N° 00121-2022/SBN-OAJ, de fecha 22 de marzo de 2022, y en el Informe N° 00364-2022/SBN-OPP, del 29 de marzo de 2022, "la DGPE" será el órgano adecuado para emitir resoluciones en materia de su competencia y las demás que le correspondan, de acuerdo a la normatividad vigente y/o las que le sean asignadas por la autoridad superior.

- 1.3. Con fecha 01 de julio del 2021, "la administrada", mediante S.I. N° 16600-2021, solicitó la **RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS** de "el predio" precisando que se encuentra superpuesto parcialmente con el "predio Chilca 1" y el "predio Chilca 2".
- 1.4. Mediante Resolución N° 1313-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2021, (en adelante, la "Resolución SDAPE") "la SDAPE" resolvió:

" (...) SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SADA ANGELICA GORAY CHONG**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución. (...)"

- 1.5. Mediante escrito s/n presentado el 14 de diciembre con la S.I. N° 32088-2021, "la administrada" interpone recurso de apelación contra "la Resolución SDAPE".
- 1.6. Por Memorando N° 04941-2021/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 14 de diciembre de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a "la DGPE".
- 1.7. El 24 de enero de 2022, "la DGPE" emitió la Resolución N° 020-2022/SBN-DGPE (en adelante, "Resolución DGPE"), declarando **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por "la administrada" contra "la Resolución impugnada".
- 1.8. Mediante escrito sin número de fecha 09 de marzo de 2022 (S.I N° 07234-2022), "la administrada", presenta una solicitud nulidad de oficio contra la "Resolución DGPE", que a manera de resumen se detallan a continuación:
 - *La Resolución N° 020-2022/SBN-DGPE contiene vicios de nulidad, que estaría vulnerando sus derechos fundamentales como la propiedad, el derecho de defensa y debido procedimiento administrativo contemplados en la Constitución Política de Perú y el Texto Único Ordenado de La Ley Procedimiento Administrativo General Ley 27444, debido que, dentro de los defectos encontrados en la aplicación de la Resolución Nro. 058-2005/SBN-GO-JAR se dispone cancelar el dominio de la Comunidad Campesina de Chilca sobre las áreas inscritas en las fichas registrales 2403, 2404 y 2405 del Registro de Predios de Cañete, sin tomar en consideración que, en la fecha en que la resolución fue emitida, la Comunidad Campesina de Chilca ya no ostentaba derecho de propiedad alguno sobre el predio materia de la petición, dado que en setiembre del 2004 fue adquirido por el Sr. Boccacci Fernández.*
 - *La referida resolución contiene una indebida motivación, toda vez trata de justificar y motivar su decisión de manera arbitraria en base a casaciones, las cuales no tienen carácter vinculante con el presente procedimiento.*
- 1.9. Mediante el S.I. N° 09176-2022 "la administrada" solicitó el uso de la palabra mediante una audiencia celebrada por Google Meet, la cual se llevó a cabo el 31 de marzo de 2022; en ese acto, señaló que "la DGPE" y "la SDAPE", habrían infringido el Principio de Debido Procedimiento al renunciar a la competencia funcional que por ley le corresponde, alegando que el Procedimiento de Saneamiento Físico Legal es de oficio y no a instancia de parte, cuando han verificado en el portal web de "la SBN" que "la SDAPE" ha atendido solicitudes de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas de parte, declarándolas procedente; infringiendo el principio constitucional de igualdad ante la ley y el inc. 74.4 del artículo 74 del Texto Único

Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 (en adelante, "el de TUO de la LPAG").

- 1.10 Asimismo, "la administrada" refiere que considera un acto confiscatorio la omisión de pronunciamiento sobre el pedido de fondo de la rectificación solicitada, por cuanto se está afectando el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución Política del Estado. También señala, que habiendo trasferido su propiedad a terceros, se encuentra contractualmente obligada al saneamiento por evicción, por lo cual en aplicación del Principio de Legitimidad para Obrar regulado en, acude a "la SBN".
- 1.11 Finalmente "la administrada" refiere, que ninguna instancia ha merituado la Escritura Pública de Independización y Compra Venta que otorga la Comunidad Campesina a favor de Giampiero Ubaldo Ottavio Boccacci Fernández, del 24 de setiembre de 2004, (en adelante, "la escritura pública") la cual fue suscrita con anterioridad a la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, de fecha 29 de marzo de 2005 (fojas 195); que constituye el documento con el que "la SBN" pretende irrogarse el dominio del área en conflicto;

II. EN CUANTO A LA NULIDAD DE OFICIO DE LA "RESOLUCIÓN DGPE"

- 2.1 Es menester señalar que un acto administrativo³ es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobrederechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propia administración pública)⁴.
- 2.2 En ese contexto, la doctrina nacional⁵ señala que: *"La nulidad es un argumento que puede sustentar cualquier recurso administrativo, pero nunca configura un recurso autónomo dentro del procedimiento nacional"*. De igual forma Roca Mendoza⁶ dice: *"La nulidad constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)"*. Con base a lo expresado, se puede señalar que la Nulidad de Oficio no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento.
- 2.3 Según lo señalado en los Informes Nros 00364-2022/SBN-OPP de fecha 29 de Marzo del 2022 y 00121-2022/SBN-OAJ de fecha 22 de Marzo del 2022 , "la DGPE" podrá emitir resoluciones declarando la nulidad de oficio e incluso pronunciándose sobre el fondo del asunto, dado que, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal es un órgano de línea quien ejerce funciones sustantivas, mientras que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es un órgano quien ejerce funciones de dirección política, con lo cual no se ejerce subordinación jerárquica que implique injerencia en la revisión de las resoluciones que emita la precitada Dirección.

³ Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades".

⁴ T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

⁵ MORON URBINA. Juan Carlos. Comentarios a Ley del Procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 197.

⁶ ROCA MENDOZA, Oreste. Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. 1 Edición, Tomo I, Página 207.

⁷ Artículo 213.- Nulidad de Oficio (...) 213.2 la nulidad de oficio solo puede ser declarado por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

- 2.4 En consecuencia, y estando a que la nulidad solicitada de parte no está reglamentada en el "TUO de la LPAG", es conveniente revisar si sobre "la Resolución DGPE" existe el vicio o infracción al procedimiento que traiga como consecuencia su nulidad. En tal sentido, y no habiendo superior jerárquico inmediato de "la DGPE", corresponde conocerla conforme a lo señalado en el numeral 213.2 del artículo 213 de "el TUO de la LPAG"⁷;
- 2.5 Por ello, se debe verificar, las causales que puedan motivar la declaración de nulidad del acto administrativo; las mismas se encuentran establecidas en el artículo 10⁸ de "el TUO de la LPAG". Se observa que dichas causales, **son siempre originarias y no sobrevenidas**.
- 2.6 Por consecuencia, estando a lo señalado en el segundo párrafo del numeral 213.2 del artículo 213 del "el TUO de la LPAG", que señala: *"En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre el traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa"*.
- 2.7 Sin perjuicio a lo establecido en el artículo antes mencionado, y en aplicación de los Principios de Eficacia⁹ y Celeridad¹⁰ consagrados en "el TUO de la LPAG", corresponde convalidar el escrito de nulidad de "la administrada" presentado, el 09 de marzo de 2022 (S.I. N° 07234-2022), y habiendo manifestado su voluntad de hacer uso de la palabra con fecha 31 de marzo de 2022, por ser compatible su pedido con la decisión de "la SBN".
- 2.8 El artículo 156 de "el TUO de la LPAG", aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, dispone que la autoridad competente, aun sin pedido de parte, debe promover toda actuación que fuese necesaria para su tramitación; superar cualquier obstáculo que se oponga a regular la tramitación del procedimiento; determinar la norma aplicable al caso aun cuando no haya sido invocada o fuere errónea la cita legal; así como evitar el entorpecimiento o demora a causa de diligencias innecesarias o meramente formales, adoptando las medidas oportunas para eliminar cualquier irregularidad producida.
- 2.9 El numeral 213.1 del artículo 213 de "el TUO de la LPAG", dispone que se puede declarar de oficio la nulidad de los actos administrativos cuando se presente cualquiera de los supuestos señalados en el artículo 10 de "el TUO de la LPAG", aun cuando dichos actos hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.
- 2.10 Sobre el tema cabe indicar que los procedimientos administrativos se sustentan indubitablemente sobre la base de "el TUO de la LPAG", que establece en el artículo III de su Título Preliminar, que la finalidad del marco normativo de la referida ley consiste en que la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.

⁸ 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 re sulten 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.*

⁹ 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 privilegia 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

¹⁰ 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.

- 2.11 En ese sentido, la precitada norma legal ordena la aplicación de los principios del procedimiento administrativo en el ejercicio de la función administrativa, que actúan como parámetros jurídicos a fin que la Administración Pública no sobrepase sus potestades legales en la prosecución de los intereses públicos respecto de los derechos de los administrados.
- 2.12 Los incisos 1 y 2 del artículo 10 de "el TUO de la LPAG", disponen que son causales de nulidad del acto administrativo los vicios referidos a la contravención de la Constitución Política del Estado, las leyes y normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de sus requisitos de validez.
- 2.6. En ese sentido, señalamos que una de las características que debe reunir el objeto o contenido del acto es la legalidad, según la cual, conforme a lo establecido en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar de "el TUO de la LPAG", 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.
- 2.7. Estando a lo antes mencionado, y a que la nulidad solicitada de parte no está reglamentada en "el TUO de la LPAG", es conveniente revisar si sobre la "Resolución DGPE" existe vicio o infracción al procedimiento que traiga como consecuencia su nulidad. En tal sentido, según lo expresado en el Memorándum N° 00188-2022/SBN-OAJ, de fecha 30 de marzo de 2022, e Informe N° 00364-2022/SBN-OPP, del 29 de marzo de 2022, corresponde a "la DGPE" conocerla.
- 2.8. El último párrafo del artículo 227.2 de "el TUO de la LPAG" prescribe que, constatada la existencia de una causal de nulidad, la autoridad, además de la declaración de nulidad, resolverá sobre el fondo del asunto, de contarse con los elementos suficientes para ello. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo;

ARGUMENTOS DE LA "RESOLUCIÓN SDAPE" SOBRE IMPROCEDENCIA DE LA SOLICITUD

- 2.9. En los considerandos 6. al 10. de la "Resolución SDAPE" se describe lo siguiente:

" (...) Que, el numeral 10 del artículo 3.3 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2001-VIVIENDA ha establecido dentro de sus definiciones al procedimiento de saneamiento físico legal como "todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento.", definición y procedimiento que es desarrollado en el artículo 242.2 y siguientes del citada reglamento al señalar que: "Se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre éstos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios.";

*Que, el numeral 18.1 del artículo 18° del "TUO de la Ley", establece que "las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de **oficio** y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...)"*

Que, el artículo 242.1 del Reglamento de la Ley 29151 establece que: "Las entidades se encuentran obligadas a efectuar de oficio y en forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral", es decir, el saneamiento físico legal ha sido regulado como un procedimiento cuya naturaleza es de oficio, en la medida que, cada una de las entidades que conforman el SNBE, según su presupuesto, capacidad operativa y logística serán las que prioricen los predios que podrán ser

saneados de manera anual;

Que, el artículo 79° del Reglamento de la Ley 29151, establece que: “El **procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBNo los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional**”;

Que, de acuerdo con las normas antes glosadas, está claro que el procedimiento de saneamiento físico legal, es de **OFICIO** y no a instancia de **PARTE**, como también lo es el procedimiento de primera inscripción de dominio, las convocatorias públicas, las subastas públicas, entre otros; por lo que es razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por la “administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución; (...);

ANÁLISIS DE LOS ARGUMENTOS DE LA “RESOLUCIÓN SDAPE” SOBRE IMPROCEDENCIA DE LA SOLICITUD

- 2.10. Así tenemos de la verificación del Manual de Procedimientos - SDAPE, aprobado por MAPRO 001-2020/SBN-DGPE-SDAPE, que el procedimiento con Código M01.02.02.02 Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas dispone que constituyen elementos de entrada: (i) Memorándum solicitando acciones de saneamiento, adjuntando el informe que contiene el diagnóstico técnico-legal que identifique la problemática de saneamiento (ii) Oficios de otras entidades o niveles de gobierno; o, (iii) **Cartas o solicitudes de particulares**.
- 2.11. Como puede observarse, “la DGPE” concluye que en la norma glosada no existe impedimento alguno para que el procedimiento allí descrito pueda iniciarse a instancia de parte, como en el caso materia de análisis, habiendo atendido “la SBN” innumerables solicitudes del aludido procedimiento, a pedido de parte;

DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE LA ADMINISTRADA (S.I. N° 2313 y 25367-2021) Y EN EL USO DE LA PALABRA

- 2.12. Desde el año 2004 la Comunidad Campesina de Chilca ya no ostentaba derecho de propiedad alguno sobre los predios materia de solicitud, luego resulta inaplicable la Resolución modificada en el anterior considerando, en tanto el “predio Chilca 1” y el “predio Chilca 2” se encontraban fuera de su dominio, siendo así se habrían vulnerado los principios de legalidad, debido procedimiento y verdad material establecidos en los numerales 1.1, 1.2 y 1.11 del artículo IV del Título Preliminar de “el TUO de la LPAG”, los cuales señalan lo siguiente:

“(...) 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.

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.

Principio de verdad material. - En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas (...).”

- 2.13 Respecto a que el Procedimiento de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas es de oficio y no a solicitud de parte, "la administrada" argumenta lo siguiente:

"(...) Debe precisarse que ni el artículo 79 ni el artículo 78 de "el reglamento" establecen textualmente la obligatoriedad que el Procedimiento de Rectificación de Áreas se realice únicamente de oficio, tampoco establecen restricciones para que los administrados, en función a su derecho de petición, establecido en los artículos 117 y 118 de "el TUO de la LPAG", puedan promover tales procedimientos. Siendo así, los referidos artículos establecen:

Artículo 78.- Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de predios del Estado

La SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, pueden aprobar, en tanto no se afecte derechos de terceros, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los predios del Estado bajo su administración, así como, de sus coordenadas y georreferenciación, mediante resolución, acompañada del plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva correspondientes, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados

- 79.1 *El procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional.*
- 79.2 *Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.*

ARGUMENTOS DE LA "RESOLUCIÓN SDAPE" SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS CASACIONES

- 2.14. En los numerales 11.4 a 11.10 del considerando 11 de la "Resolución SDAPE" establecen:

" (...) Que, la Comunidad Campesina no impugnó en sede judicial la validez de la Resolución 058- 2008/SBN-GO-JAR; sin embargo, individualmente los compradores que adquirieron de la referida Comunidad - ubicados dentro de las áreas revertidas - solicitaron la nulidad de la Resolución 058-2008/SBN-GO-JAR; procesos judiciales que concluyeron con el pronunciamiento de nuestra Corte Suprema de Justicia de la República, a través de la Casación 2240-2017 y Casación 778-2016;

*Que, respecto de la Casación 2240-2017, la Corte Suprema de Justicia de la República, vía proceso contencioso administrativo resolvió no casar la sentencia de vista que declaró fundada la demanda de nulidad de la Resolución 058-2005/SBNJAR, **solo en extremo del área demandada** (técnicamente se trata de una nulidad parcial del acto administrativo, siendo que lo demás de su contenido del acto administrativo, se mantiene incólume) por Pompeyo Luis Baquerizo Castillo, respecto de **13 has 697,00 m2** cuyo antecedente registral deviene de la ficha 2404 que continúa en la partida 90025341, **la cual no tiene relación con la partida matriz de los predios de la "administrada"** (Ficha 2403 que continúa en la partida 90028596); criterio jurisdiccional que además no podría aplicarse al caso de la "administrada" en la medida que por la naturaleza del proceso judicial, los efectos de dicha sentencia es inter partes y no erga omnes, como sí lo serían los Plenos Casatorios, Precedentes Vinculantes, Sentencias de Acción Popular o de Acción de Inconstitucionalidad, entre otros;*

*Que, sobre la Casación 778-2016 que también recae dentro de un proceso contencioso administrativo, se pudo advertir que tanto en primera y segunda instancia se declaró fundada la demanda de nulidad de la resolución 058-2008/SBN-GO-JAR, respecto del área solicitada comprendida por 5 lotes de terrenos ubicados a la altura del kilómetro 47000 a 50 000 de la carretera Panamericana Sur; sin embargo, la Corte Suprema de Justicia de la República se pronunció sobre la validez de la citada resolución (lo que es objeto de un proceso contencioso administrativo), **declarando que la resolución 058- 2005/SBN-GO-JAR, emitida por la SBN constituye una resolución administrativa válida y que la misma no se encuentra incurso en causal de nulidad;***

Que, en ese sentido, la Casación 778-2016 que declaró la validez de la resolución 058-2005/SBN-GO-JAR, tiene la **calidad de cosa juzgada**; de conformidad con lo previsto por el artículo 11° del TUO de la Ley Orgánica del Poder judicial aprobado por Decreto Supremo 017-93-JUS, (...), según el cual: “Lo resuelto en segunda instancia constituye cosa juzgada. Su impugnación sólo procede en los casos previstos en la ley”, razón por la cual **siendo una Sentencia que vincula a las partes del proceso (inter partes), esta Superintendencia no puede inaplicar, objetar y menos interpretar el contenido de lo resuelto por nuestra Suprema Corte; opinar de forma contraria, sería vulnerar la tutela jurisdiccional efectiva en su variante de ejecución o cumplimiento de los fallos judiciales. Ello es así, en virtud del artículo 4° de la citada Ley, según la cual: “Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso”;**

Que, por otro lado, si bien existen dos pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema de Justicia, éstos no son contradictorios, toda vez que la Casación 778-2016 declaró la validez de la Resolución 058-2005/SBN-GO-JAR; mientras que, el pronunciamiento emitido en la Casación 2240-2017 (emitida con posterioridad), que declaró nula la mencionada resolución, solo fue respecto al área demandada (13 has 697, 00), **es decir, se trata de una nulidad parcial del acto administrativo, de lo que se infiere que lo demás de su contenido de la Resolución 058-2005/SBN-GO-JAR es válido y por tanto también tiene la calidad de cosa juzgada, de cumplimiento obligatorio;**

Que, en conclusión, se puede sostener que judicialmente **la propiedad del Estado ha sido reconocida a través de un proceso judicial idóneo** como es el contencioso administrativo en donde la Corte Suprema ha precisado que el procedimiento administrativo de reversión ha sido seguido de manera regular y por tanto el acto administrativo derivado de éste es válido; sin perjuicio de las 13 has 697, 00 que han sido reconocidas como propiedad de terceros por parte de nuestra Corte Suprema (Casación 2240-2017) y que esta Superintendencia está obligada a acatar dicho fallo sin mayor interpretación;

Que, finalmente, resulta pertinente indicar que esta Superintendencia en el marco del pronunciamiento emitido por la Corte Suprema de Justicia en la Casación 778-2016, viene realizando los trámites para la inscripción registral de la Resolución 058-2005/SBN-GO-JAR, bajo el título n° 2424483-2020; ; (...);

ANÁLISIS DE LA “RESOLUCIÓN SDAPE” SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS CASACIONES Y DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE LA ADMINISTRADA (S.I. N° 2313 y 25367-2021) Y EN EL USO DE LA PALABRA

- 2.15 Independientemente de la aplicabilidad de la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, el supuesto previsto en el artículo 79 de “el reglamento” establecería un impedimento para que “la SBN” proceda a la rectificación de áreas de predios de propiedad estatal en casos en que el derecho de propiedad del particular adoleciera de nulidad, situación que no se presenta en el caso submatéria.
- El derecho de propiedad, *per se*, no puede adolecer de nulidad, sino el acto jurídico en el que este se origina. Siendo así, en aplicación del artículo 219 del Código Civil, la nulidad de un acto jurídico, que en este caso sería aquel que otorgó titularidad a la Comunidad Campesina de Chilca sobre los terrenos en conflicto; de acuerdo con lo señalado por “la administrada” en su recurso de apelación nacería desde el siglo XVIII, sólo puede ser declarada por los órganos jurisdiccionales, de acuerdo con las leyes pertinentes. Es decir, mientras no exista una resolución judicial que determine la nulidad del acto jurídico que otorgó el derecho de propiedad a la referida comunidad, éste se mantiene vigente, con la excepción de un proceso expropiatorio, conforme a la Constitución Política del Estado y las leyes, y, en consecuencia, los predios que hubieran sido independizados y transferidos por esta.
- 2.16 Al respecto, “la DGPE”, considera que las resoluciones que ponen fin a un procedimiento, (casaciones en este caso) no son vinculantes; en la medida que por la naturaleza del proceso judicial, los efectos de dichas sentencias son *inter partes* y no

erga omnes, como sí lo son los Plenos Casatorios, Precedentes Vinculantes, Sentencias de Acciones Constitucionales, entre otras; según lo enmarcado en el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que *cuasi ad pedem litterae* establece que las salas especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República (salas civiles, penales y sociales constitucionales), ordenan la publicación trimestral en el diario oficial "El Peruano", de las ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales (doctrina jurisprudencial), las cuales han de ser de obligatorio cumplimiento en todas las instancias judiciales. **Empero, existe un resquicio contemplado por dicha norma, que excepcionalmente permite a los magistrados apartarse de tal precedente obligatorio, para lo cual deberán motivar y fundamentar debidamente las razones de influjo que tuvieren; en tal virtud las ejecutorias supremas se pueden configurar como jurisprudencia ilustrativa, mas no normativa, por las causales expuestas.**

2.17 Cabe precisar que el segundo párrafo del artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial regula la jurisprudencia ilustrativa, y el tercer párrafo la jurisprudencia normativa. **Las resoluciones casatorias en general que enmarcan doctrina jurisprudencial y que son de carácter vinculante, no se configuran como jurisprudencia de obligatorio cumplimiento, ya que es de advertirse, que no comprenden un requisito sine qua non, que es el de la uniformidad, en razón a que los diversos colegiados comprenden pareceres disímiles; asimismo en virtud a que este tipo de resoluciones, no devienen en precedentes. Por lo cual se infiere que, son jurisprudencia de naturaleza ilustrativa.**

2.18 Siendo así, y, al no existir cuestión alguna vigente que sea dilucidada en la vía jurisdiccional, entre la administrada y SBN respecto de la pertinencia de su solicitud, se identifica que la solicitud de la administrada se enmarca dentro de los supuestos de hecho establecidos en los artículos 78 y 79 del Reglamento, correspondiendo, en consecuencia, proceder con la rectificación de áreas y linderos de la partida registral 49059060 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima en la porción superpuesta con los predios materia de petición por parte de la administrada;

ANALISIS DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXISTENCIA DE LA SUPERPOSICION, PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE "LA ADMINISTRADA" (S.I. N° 2313 y 25367-2021)

2.19 Respecto a la superposición de áreas de las partidas registrales en conflicto, "la administrada" indica:

" (...)De la revisión de la resolución apelada, podemos enfatizar que la entidad administrativa no ha realizado un análisis directo del petitorio de la administrada, toda vez que omite la normativa establecida por el artículo 79 del Reglamento de la LGBE, el cual señala lo siguiente:

"Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados: 79.1. El procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional. (...)" (el subrayado es nuestro).

Como puede observarse del artículo citado, este únicamente requiere, para que proceda la rectificación, es necesaria de la existencia de una duplicidad de partidas entre un predio de propiedad estatal de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad privada. Siendo así este el único requisito que la norma ha impuesto para que se dé procedencia a la rectificación de las medidas perimétricas de la partida de propiedad estatal.

Con ello, para el presente procedimiento administrativo ha quedado acreditado que la superposición entre el Predio Estado y los Predios Chilca se encuentra acreditada con los medios probatorios y documentación que obran en los Informes:

- (i) Informes de Brigada No. 266-2021/SBN-DGPE-SDAPE;
- (ii) Informe No. 0933-2019/SBN-DGPE (ambos dispuestos por la SBN);
- (iii) Informe legal emitido por el doctor Martín Mejorada Chauca; y,
- (iv) Informe Técnico del Arquitecto Arturo López, el cual se adjuntó en la ampliación del recurso de apelación.

Es importante señalar que, se acreditó que los **Predios Chilca provienen de un antecedente común, la Ficha 2403 del Registro de Predios de Cañete, la cual corresponde a la Comunidad Campesina de Chilca y es de mayor antigüedad que el Predio Estado.** Cabe señalar que los documentos que confirman lo anterior lo antes señalado, obran en los antecedentes de la SBN, siendo los son los siguientes documentos:

- (i) Informe Preliminar No. 0356-2021/SBN-DGPE-SDAPE que concluyó que los predios de terceros (léase, los Predios Chilca) se ubican totalmente inmersos en los límites perimetrales de la Partida No. 90028596 (léase, el Predio de la Comunidad de Chilca);
- (ii) El Informe Técnico del Arquitecto Arturo Lopez, ingresado en la ampliación de la apelación inicialmente planteada, que concluyó que con la descripción de los linderos por toponimias o colindancias, sumados al plano perimétrico del SINAMOS, se sostiene de manera gráfica que los Predios Chilca se encuentran totalmente dentro del ámbito geográfico y registral de la Comunidad Campesina de Chilca; y
- (iii) Los fundamentos 12 y 13 de la resolución apelada, los cuales confirman fehacientemente la superposición originada por la pretendida inscripción del supuesto derecho de propiedad de SBN sobre los terrenos inicialmente inscritos a favor de la Comunidad Campesina de Chilca.

Con esto, podemos acreditar que los instrumentos aportados al procedimiento y que estos mismos obran en los antecedentes de la SBN, acreditan de manera fehaciente e indubitable el cumplimiento de los supuestos de hecho descritos en el artículo 79° del Reglamento de la LGBE antes citado (léase, la superposición total o parcial entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados).

En tal sentido, basta con efectuar dicho análisis para determinar la procedencia de nuestra solicitud de rectificación, máxime si el derecho de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, y posteriormente nuestro, no adolece de nulidad ni debe ser dilucidado en la vía jurisdiccional(...);

2.20 En principio, debo reconocerse que, las leyes de reversión -Decretos Leyes 11061, 14197, 17116, 18492, y 19955- excluyeron expresamente del ámbito de aplicación de la reversión a favor del Estado Peruano, las tierras de propiedad de Comunidades Campesinas e Indígenas. Inclusive, el Decreto Ley 17116 - Ley de Reforma Agraria, no sólo las excluía del ámbito de la reversión, sino que, además, les otorgaba un estándar de protección adicional, en tanto disponía que la legislación de la reforma agraria debía garantizar la integridad del derecho de propiedad de las comunidades campesinas sobre sus tierras.

2.21 Por tanto, la actuación de "la SBN" debe regirse, en principio, por la literalidad de las normas con rango de ley que determinaron la reversión de los terrenos eriazos a propiedad estatal y que excluyeron a los terrenos de propiedad de comunidades campesinas e indígenas de su ámbito de aplicación, así como por la protección constitucional del derecho de propiedad, consagrado por el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

2.22 Independientemente de la validez o invalidez de la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, aplicando debidamente el Principio de Legalidad antes mencionado, así como el Principio de Jerarquía Normativa, se tiene que el derecho de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca no se vio afectado por estas, y, por tanto, goza de igual condición cualquier predio que hubiere sido independizado de las partidas registrales de propiedad de ésta.

- 2.23 Por otro lado, el Estado Peruano representado por "la SBN" es el titular de "el predio", de 266 744 290,98 m², según consta en el CUS N° 26701 SINABIP, denominado Área Remanente 2 ubicado en la Carretera Panamericana Sur Km. 45 y la bifurcación de la Carretera Pucusana, distrito de San Bartolo, provincia de Lima, Región Lima, inscrito en mérito a la Resolución Suprema N° 701-72-VI-DB, de fecha 22 de noviembre de 1972, conforme consta del Título Archivado N° 5117, del 20 de febrero de 1973, el cual corre inscrito en la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Predios de Lima.
- 2.24 En las Partidas Registrales N°s. 21258545 y 21283597 del Registro de Predios de Lima (folios 15 al 45), aparece que el "predio Chilca 1" y el "predio Chilca 2" de 60 y 30 has, ubicados en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, Región Lima, por tracto sucesivo, ha registrado a "la administrada" como propietaria (en copropiedad).
- 2.25 "La administrada" ha presentado a fojas 121, el diagnóstico y análisis técnico catastral registral de fecha 28 de setiembre de 2021, estableciéndose en éste que tanto el "predio Chilca 1" como el "predio Chilca 2" presentarían una superposición total con "el predio" inscrito en la partida electrónica N° 49059060.
- 2.26 Asimismo, de la evaluación técnica del Informe Técnico Legal N° 1539-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas N 311) se verifica que "la SDAPE" revisó los planos perimétricos presentados por "la administrada", observando que el "predio Chilca 1" y el "predio Chilca 2" se ubican dentro de "el predio", denominado área remanente 2, inscrito en la Partida N° 49059060 del Registro de Predios de Lima y que del contraste del polígono delimitado en la Resolución N° 058-2005/SBN-GOJAR, con ambos predios; se determinó que se ubican dentro de los límites perimetrales del área 266 744 290,98 m² que ha sido materia de reversión; con lo cual se concluye de la evaluación realizada por los profesionales de "la SBN", que los referidos predios se encuentran en superposición parcial con "el predio" inscrito en la Partida N° 49059060 del Registro de Predios de Lima.
- 2.27 En ese sentido, el pedido de "la administrada" debió reconducirse como una sospecha o indicio de irregularidad que podría afectar a un derecho de propiedad registrado, dado que sus predios se encuentran inscritos en las Partidas N°s 21258545 y 21283597 del Registro de Predio de Cañete, gozando de publicidad registral y que a lo mejor sus adquisiciones se hicieron dentro del tracto sucesivo y fe pública registral. En tal sentido, esa sospecha de afectación permitiría a "la SBN" iniciar los trámites para emitir un pronunciamiento respecto de la solicitud de "la administrada", en tanto existe un deber de esta entidad de sanear los predios de propiedad estatal, conforme a lo señalado anteriormente.
- 2.28 "La SBN" ha venido formalizando las inscripciones de primera de dominio a su favor, de los terrenos colindantes con la Comunidad Campesina de Chilca, como es el caso de la Resolución N° 0118-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 28 de febrero de 2017, cumpliendo así su obligación de sanear la propiedad estatal; pero hay que tener en cuenta que en tanto la inscripción de dominio de los terrenos a nombre de la mencionada comunidad inscritos en la Ficha Registral N° 2403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, no hayan sido anuladas o canceladas judicialmente conforme lo prevé el artículo 2013 del Código Civil: *"El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*., la Autoridad Administrativa está en la obligación de ajustar sus linderos con dicha comunidad Campesina y con los terceros cuyos derechos deriven de terrenos transferidos por dicha Comunidad Campesina, de allí que la Resolución N° 1313-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2021 que resolvió declarando IMPROCEDENTE el pedido de RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS **no se adecúa a los principios registrales de publicidad registral contemplada en el artículo 2013 del**

Código Civil ni a la normatividad de “el TUO de la ley” y “el reglamento”, referente a la obligación que tiene “la SBN” del saneamiento mediante la rectificación de área, linderos, y medidas perimétricas.

2.29 Por otro lado, corresponde evaluar si la solicitud de “la administrada” encaja dentro de los supuestos establecidos en el artículo 79 de “el reglamento”. En primer lugar, ha quedado corroborada la existencia de la superposición entre los predios de propiedad privada, que son materia de solicitud por parte de “la administrada”, y el predio de titularidad estatal. En tal sentido, se pronuncia el Informe de Brigada N° 00933-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de mayo de 2019, que, al analizar la existencia de una superposición precisa:

“19. Del contraste efectuado entre las partidas involucradas, se corroboró gráficamente la superposición del polígono de la partida No. 21258545 (...) con el polígono de mayor extensión de la partida No. 49059060 (Estado)” (...);

2.30 Del mismo modo, el Informe Preliminar N° 0356-2021/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de febrero de 2021, señala:

“4.1. En el Informe de Brigada N 00933-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se corroboró la superposición existente entre el “predio estatal” y el “predio de terceros”. Siendo importante reiterar que el polígono del “predio de terceros” correspondería a una independización de la partida N 90028596 del Registro de Predios de Cañete. Al respecto, se señaló también que dicho antecedente registral, es decir, la partida N 90028596, no contaba con Coordenadas UTM ni planos en sus archivos registrales, conforme a lo se alado en el Informe Técnico N 6515-2018-SUNARP-Z.R.N IX/OC emitido por la Oficina de Catastro de la Oficina Registral de Cañete, pero que a su vez para la emisión de dicho informe se analizó la descripción literal del citado antecedente registral, determinándose que el predio estaría dentro de sus límites perimetrales.”

2.31 Ha quedado corroborado por los profesionales de “la SBN” la existencia de una superposición registral entre los predios en conflicto y “el predio”, tal como se determinó en la “Resolución SDAPE”, que en su considerando 12, haciendo referencia al Informe Preliminar N° 003397-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de noviembre de 2021, el cual concluyó que, “realizando el contraste de los polígonos de los predios Chilca 1 y Chilca 2, con la base gráfica de propiedades que a manera de consulta accede esta Superintendencia se determinó la existencia de superposición de dichos predios con el predio de propiedad estatal inscrito en la partida 49059060 del Registro de Predios de Lima, conforme se puede ver en el gráfico siguiente:



2.32 En segundo lugar, respecto de la determinación sobre qué predio es el de mayor antigüedad, precisamos que los informes antes detallados refieren la necesidad que "la SBN" continúe con labores investigativas para determinar si los predios de propiedad privada tiene como antecedente el de la Comunidad Campesina de Chilca inscrito en la Partida N° 90028596 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, cuyo título data del año 1910, pero que no cuenta con coordenadas UTM inscritas; pretendiendo con ello, justificar la posición de los profesionales de "la SDAPE" en tanto no estarían en la capacidad de determinar fehacientemente que los predios de titularidad privada tienen como antecedente registral del de mayor antigüedad, de propiedad de la mencionada comunidad.

2.33 No obstante, los antecedentes registrales ofrecidos por "la administrada" y la "Resolución DGPE" sí confirman, que los predios en conflicto formaron parte del predio de mayor extensión de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, en tanto, ésta considera que las áreas sobre las que versa la Resolución N° 058-2005/SBG-GO-JAR fueron precisamente aquellas.

2.34 Al respecto, el considerando 13 de la "Resolución DGPE" precisa que: *"Se realizó la recopilación de la información técnica relacionada con el Expediente 038-2005/SBNJAR que sustentó la emisión de la resolución 058-2005/SBN-GOJAR, asimismo se procedió a reconstruir el polígono materia de reversión a favor del Estado, que contrastándolo con los predios Chilca 1 y Chilca 2, se determinó que los Predios Chilca se ubican dentro de los límites perimetrales de dicha Resolución;*



2.35 Al respecto, precisamos constituye una labor exclusivamente de índole registral, determinar si un predio tiene como antecedente registral otro de mayor antigüedad; es decir, corresponde a la Oficina Técnica de Catastro de la jurisdicción de cualquier inmueble, establecer la situación antes mencionada.

Adicionalmente, en aplicación del artículo 2013 del Código Civil, las inscripciones registrales se tienen como válidas y ajustadas a la realidad en la medida que estas no sean anuladas. En ese orden de ideas, al haberse inscrito la independización de los predios materia de la rogatoria del predio de mayor extensión de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca inscrito en la Partida N° 90028596 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, en el año 2017, ha quedado claramente establecido que los predios materia de solicitud de "la administrada" tienen como antecedente registral la mencionada partida. Es decir, en mérito del procedimiento registral de independización, se desmembró el área de 90 Has ocupadas por los predios materia del procedimiento, del predio de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, el cual, tal como se ha confirmado en los informes arriba mencionados, es de mayor antigüedad que el de titularidad estatal, inscrito en la Partida N° 49059060 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, lo cual se

corroborar en las partidas de las que proviene el dominio que ha ostentado "la administrada" obrantes en fojas 20 a 45.

2.36 En consecuencia, "la SBN" carece de competencias para desconocer la validez de los asientos registrales y, en aplicación del Principio de Legitimación, establecido en el artículo 2013 del Código Civil, el contenido del asiento registral de independización de los predios de propiedad privada materia de la solicitud, que denota ha sido independizado del predio de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, constituyen la verdad material respecto de su procedencia.

En consecuencia, siendo que los predios de propiedad privada tienen un antecedente de mayor antigüedad (1910) frente al de titularidad estatal, el segundo supuesto establecido en el artículo 79 de "el reglamento" ha quedado corroborado. Sin perjuicio de ello, cabe mencionar que los informes preliminares antes mencionados, efectúan una corroboración en base a las descripciones toponímicas de los linderos del predio de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, e identifican que los predios materia del procedimiento sí se encuentran dentro del área descrita en el título que da origen.

2.37 Asimismo, de la lectura de la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, se desprende que ésta dispone se cancelen las fichas N° 2403 (hoy Partida N° 90028596), N° 2404 y N° 2405 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, por encontrarse TOTALMENTE superpuesta con el área que hoy comprende la Partida N° 49059060 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. En ese sentido, es la propia Resolución emitida por "la SBN" la que, al disponer el área sobre la que se realizará la inscripción registral, reconoce que está totalmente superpuesta con la Ficha N° 2403 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete. Siendo así, queda confirmada la superposición total con dicha partida, así como con los predios que se hayan independizado de ésta, como los que son materia del petitorio de "la administrada".

2.38 Finalmente, respecto del tercer supuesto previsto en el artículo 79 de "el reglamento", el análisis vertido por "la DGPE" se restringió a la aplicabilidad o inaplicabilidad de lo dispuesto en la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR, sin analizar si el petitorio de "la administrada" encuadraba en el supuesto de hecho contenido en la norma.

2.39 Después de haber realizado el análisis de la "Resolución DGPE", se ha determinado que adolece de indebida motivación, al haber sido emitida en contravención de lo dispuesto en el artículo 79 de "el reglamento", en tanto éste no impide que el Procedimiento de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas sea iniciado a instancia de parte, vulnerando así el numeral 4 del artículo 3 de "el TUO de la LPAG".

2.40 Asimismo, de la revisión de los documentos obrantes en el expediente se determinó que se omitió emitir pronunciamiento respecto de la independización y compra venta que otorgó la Comunidad de Chilca a favor del señor Giampiero Ubaldo Octavio Boccacci Fernández, mediante "la escritura pública" otorgado ante Notario Público Pedro Alonso Noriega Altamirano, la cual fue celebrada con anterioridad a la emisión de la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR.

2.41 Con base en lo señalado, se advierte una manifiesta nulidad al momento de la emisión de la "Resolución DGPE", debiendo declararse la nulidad de la misma.

2.42 Del estudio del Informe Técnico - Legal N° 1539-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 311); se concluye que corresponde aprobar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de "el predio" inscrito en la Partida N° 49059060 del Registro de Predios de Lima, por encontrarse totalmente superpuesto con los predios inscritos en las Partidas N° 21258545 y N° 21283597 del Registro de Predios de Cañete, quedando subdividido en tres predios sin continuidad denominadas Área Remanente 2A de 266,744,290.98 m², las cuales deberán restar el Área del Sub Lote 1 de 300,000.00 m² y el Área del Sub Lote 2 de 600,000.00 m², según la documentación técnica que se adjuntará a la presente

resolución (planos y memoria descriptiva).

De conformidad con lo previsto por el Texto único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN.

V. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, se recomienda declarar **DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución N° 2020-2022-SBN/DGPE, de fecha 27 de enero de 2022, por los argumentos detallados en la presente Resolución y en consecuencia **DECLARAR FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **SADA ANGÉLICA GORAY CHONG**, contra la Resolución N° 1313-2021-SBN/DGPE-SDAPE, del 09 de diciembre de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo fundamentado en la parte considerativa de ésta resolución, **DECLARÁNDOSE PROCEDENTE** el pedido de **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** del predio estatal inscrito en la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Predios de Lima.

Es todo cuanto tengo que informar.

Atentamente,



FLOR AMELIA OLIVERA ORELLANA
Abogado Registro C.A.L. N° 47557
Orden de Servicio N° 0000225 -2022

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

 Firmado digitalmente por:
SUBIRIA FRÁNCO Marina Aglae FAU
20131057823 hard
Fecha: 01/04/2022 17:00:18-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

