

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0060-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 12 de mayo de 2022

**VISTO:**

El recurso de apelación contenido en el escrito del 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022), interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA PLAYA COSTA DEL SUR**, representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias, contra el Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022, emitido en respuesta del escrito presentado el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022), en donde se indicó que no corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales efectuar la **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** del predio ubicado en km 156 a 157 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia Cañete y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 21197584 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, de un área de 70 219,07 m<sup>2</sup> (en adelante, “el predio”) a un área de 141 929,961 m<sup>2</sup>; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 01570-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2022, “la SDAPE” remitió el escrito presentado por la administrada **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA PLAYA COSTA DEL SUR** (en adelante, “la Administrada”), representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias, contra el Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

#### ***De la calificación del escrito presentado por “la administrada”***

5. Que, mediante Oficio N° 104-ARVPCS/2022, presentado el 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022), “la administrada” interpone recurso de apelación contra el Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022 (en adelante, “el Oficio impugnado”) y pretende que se evalúe en forma técnica y legal su solicitud, para determinar su situación, por cuanto considera que corresponde a “la SBN” efectuar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de “el predio”, y no dejarla en un estado de indefensión, porque no ha señalado la unidad de organización a quien corresponde ejecutar la acción que ha solicitado. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito se divide en petitorio y dos (2) numerales que contienen los fundamentos de hecho y derecho, cuyo resumen indica que “la SDAPE” no se ha pronunciado sobre el fondo de lo solicitado en su carta notarial presentada, el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022), respecto a lo establecido en la cláusula sexta del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, suscrito el 16 de agosto de 2016, entre el Estado y la Asociación Residencial de Vivienda “Ollanta Humala Tasso”, representada por su presidente de Consejo Directivo, María Leonor Pachas Arias. Sostiene que dicha cláusula expresa que entre el predio que se transfiere y el precio establecido, existe la más justa y perfecta equivalencia, y que en caso de alguna diferencia de más o menos, que no hubiera sido apreciada al momento de la firma del contrato, ambas partes se harían mutua gracia y recíproca donación, renunciando a cualquier acción o excepción para invalidar el contrato, por cuanto la transferencia se realizó ad corpus y de acuerdo a lo establecido en el artículo 1577° del Código Civil.

7. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando

la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

**8.** Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”. De lo expuesto, según el registro que obra en el Sistema Integrado Documentario-SID de “la SBN”, “el Oficio impugnado” fue notificado a “la Administrada” con fecha 1 de abril de 2022, de acuerdo a la información que obra en el Sistema Integrado Documentario-SID, en consecuencia, “la administrada” tuvo el plazo comprendido entre el 4 de abril y 26 de abril de 2022, para interponer el presente recurso de apelación; lo cual, verificado dicho plazo, se obtiene como resultado que “la Administrada” interpuso su recurso el 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022), es decir, dentro del plazo concedido y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

#### ***Respecto al recurso de apelación de “la administrada”***

**9.** Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

**10.** Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>3</sup>. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la administrada”, que son los siguientes:

**11.** Respecto al argumento que obra en los numerales 5 y 6): “La administrada” considera que corresponde a “la SBN” efectuar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de “el predio”, y no dejarla en un estado de indefensión, porque no ha señalado la unidad de organización a quien corresponde ejecutar la acción que ha solicitado e indica que “la SDAPE” no se ha pronunciado sobre el fondo de lo solicitado en su carta notarial presentada, el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022), respecto a lo establecido en la cláusula sexta del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, suscrito el 16 de agosto de 2016, entre el Estado y la Asociación Residencial de Vivienda “Ollanta Humala Tasso”, representada por su presidente de Consejo Directivo, María Leonor Pachas Arias.

**12.** Que, asimismo, sostiene que dicha cláusula expresa que entre el predio que se transfiere y el precio establecido, existe la más justa y perfecta equivalencia, y que en caso

<sup>3</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

de alguna diferencia de más o menos, que no hubiera sido apreciada al momento de la firma del contrato, ambas partes se harían mutua gracia y recíproca donación, renunciando a cualquier acción o excepción para invalidar el contrato, por cuanto la transferencia se realizó ad corpus y de acuerdo a lo establecido en el artículo 1577° del Código Civil. Además, indica que se detectó mayor cantidad de área al momento de la lotización, para ejecutar la obra de habilitación urbana.

**13.** Que, respecto al argumento esgrimido por “la administrada”, debe indicarse que el artículo 78<sup>o4</sup> de “el Reglamento”, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas constituyen un acto de saneamiento que recae sobre predios del Estado y que está a cargo de “la SBN”, así como de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas.

**14.** Que, asimismo, en los numerales 79.1 y 79.2 del artículo 79<sup>o5</sup> de “el Reglamento” señalan los supuestos que corresponden al procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados, que son los siguientes: 1) Cuando existe duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado, de menor antigüedad con otra de mayor antigüedad de propiedad privada, en cuyo caso la Entidad competente realiza, previo informe técnico legal, la rectificación de área del predio del Estado y excluye el área del bien perteneciente al particular, salvo que el derecho de éste adoleciera de nulidad u otras cuestiones, que exijan ser dilucidadas por Poder Judicial; y 2) cuando la superposición es total y bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.

**15.** Que, de lo expuesto, la solicitud presentada por “la administrada” debería circunscribirse en alguno de los supuestos mencionados en los artículos 78° y 79° de “el Reglamento”, sin embargo, revisada la Carta N° 088 ARVPCS/2022 (carta notarial), presentada el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022) y el recurso de apelación interpuesto mediante el Oficio N° 104-ARVPCS/2022, del 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022); se advierte que la pretensión no se enmarca dentro de aquellos supuestos, por cuanto “el predio” es un bien particular, en virtud del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, suscrito el 16 de agosto de 2016, entre el Estado y la Asociación Residencial de Vivienda “Ollanta Humala Tasso”, y cuya sucesora es “la administrada”, de acuerdo a los asientos contenidos en la partida N° 21151731 del Registro de Personas Jurídicas, Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

**16.** Que, como antecedente a “el Oficio impugnado”, obra adjunta a la Carta N° 088 ARVPCS/2022 (carta notarial), presentada el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022), una

---

**44 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 georeferenciación, 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”.

**54 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”.

consulta realizada por la Municipalidad Provincial de Cañete a “la DGPE”, mediante correo electrónico del 9 de febrero de 2022, que contiene el Oficio N° 023-2022-GODUR-MPC del 3 de febrero de 2022, remitida a “la SDAPE” a través del correo electrónico de la misma fecha. En atención a lo solicitado, el área técnica de “la SDAPE” ubicó que el predio a rectificar, estaría conformado por dos (2) áreas: 1) “El predio vendido” por “la SBN”, que se encuentra inscrito en la partida N° 21197584 (70 219,07 m<sup>2</sup>) y 2) área por registrar de 71 710,819 m<sup>2</sup>, contigua al predio vendido, la cual estaría afectando de manera parcial a la propiedad estatal inscrita en la partida N° 21001312 (CUS N° 121652) y asimismo, “la SDAPE” considera que se estaría incorporando área, aparentemente sin antecedentes registrales, que según lo establecido en el artículo 36° del “T.U.O de la Ley”, pertenecería al Estado. Adjuntó una imagen satelital.

**17.** Que, en virtud de lo señalado por el área técnica de “la SDAPE” y mediante “el Oficio impugnado”, “la SDAPE” señaló que el 21 de marzo de 2022 se llevó a cabo una reunión con “la administrada” sobre la rectificación solicitada; y que “el predio” constituía propiedad privada, por lo cual, no constituía su competencia, porque ésta recae sobre predios estatales y no de particulares.

**18.** Que, asimismo, de los hechos aludidos por “la administrada”, se advierte que se refieren al cumplimiento del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, suscrito el 16 de agosto de 2016, y no a una duplicidad parcial o total de partidas registrales, conforme se ha detallado.

**19.** Que, en ese orden de ideas, según lo dispuesto en el numeral 1.1, artículo 1° del “T.U.O de la LPAG”, constituyen actos administrativos, las declaraciones de las entidades que en el marco de las normas del derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

**20.** Que, la petición presentada por “la administrada” recae en el ámbito contractual aludido, el cual recoge en la cláusula sexta del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, el supuesto previsto en el artículo 1577° del Código Civil, sobre una compraventa en que se fijó el precio de “el predio” por la totalidad (ad corpus) y no con arreglo a su extensión o cabida; lo cual implica que “la administrada” como compradora, asumió la obligación de pagar todo el precio, a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente. Es decir, debía acatarse lo pactado; excepto lo previsto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil, en el que dispone el aumento o reducción proporcional del precio, cuando en el contrato se hubiera mencionado una extensión o medida, pero la medida real difiere de la indicada en más de una décima parte.

**21.** Que, dentro de esa perspectiva, “el Oficio impugnado” es una declaración vinculada al derecho civil, a pesar de provenir de “la SBN” y que no se encuentra dentro del marco de las normas del derecho público y por tanto, carece de este requisito para constituir un acto administrativo, no siéndole aplicables las normas que regulan a éste, en especial las causales de nulidad; no generándose indefensión alguna, porque de acuerdo a lo establecido en la cláusula novena del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, quedó estipulado que en caso de presentarse controversias entre las partes respecto a la interpretación, aplicación y/o ejecución del Contrato, serán resueltos mediante el trato directo siguiendo las reglas de la buena fe y común intención de las partes; de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las partes se someterán al conocimiento y decisión de los Juzgados Civiles de Lima. En ese sentido, las partes de común acuerdo, establecieron en el Contrato

N° 024-2016/SBN-DGPE, las etapas para dirimir controversias respecto a la interpretación, aplicación o ejecución de sus cláusulas, por lo cual, “la administrada” y “la SBN” deberán ceñir su actuación a las referidas etapas, debiendo en todo caso proceder conforme a lo establecido en el artículo 1577° del Código Civil, excluyéndose en forma expresa, el ámbito administrativo<sup>6</sup>.

**22.** Que, debe considerarse que el Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE se generó a consecuencia de un procedimiento de compraventa por subasta pública, el cual estuvo a cargo de Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”), del cual, a “la administrada” se le adjudicó la buena pro de “el predio”, mediante Acta de Subasta Pública N° 010-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016, de acuerdo a lo señalado en la cláusula tercera del citado Contrato y a lo dispuesto en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN”.

**23.** Que, en ese sentido y de acuerdo a lo señalado en los numerales precedentes, debe declararse improcedente el recurso de apelación interpuesto contra “el Oficio impugnado”; no obstante, “la SBN” tiene la obligación contenida en la cláusula sexta del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, por lo cual, se estima necesario que se derive la Carta N° 088 ARVPCS/2022 (carta notarial), presentada el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022) y el recurso de apelación interpuesto mediante el Oficio N° 104-ARVPCS/2022, del 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022), para que “la SDDI” realice la evaluación técnico legal para determinar si la extensión o cabida real de “el predio” es diferente a la consignada en el Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE y si la excede en más de una décima parte, en atención a lo solicitado por “la administrada”, en el marco de lo dispuesto en el literal q), artículo 48° del “ROF de la SBN”; careciendo de objeto pronunciarse respecto al resto de argumentos y documentos de “la administrada”.

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “T.U.O de la LPAG”, y;

---

<sup>6</sup>Cabe citar el comentario realizado por Luis Alberto Huamán Ordoñez: “El inciso 1.1 reclama que las declaraciones administrativas hayan sido producidas en orden al Derecho Público por lo que las declaraciones que pueda emitir la administración pero que se sujeten al Derecho privado no califican dentro de los alcances de este inciso no ligándose, en consecuencia, a los rubros de la nulidad, eficacia o ejecutoriedad pues el Derecho administrativo no será el canal adecuado de dichas actuaciones de la administración. Esta idea muestra que habrá declaraciones administrativas sujetas al Derecho laboral, civil, comercial, etc, que, por dicha calidad, no encajarán en la lógica del procedimiento administrativo no siendo perseguibles, de producirse efectos jurídicos perniciosos al particular”. En: Huamán Ordoñez, Luis Alberto. **Procedimiento Administrativo General Comentado. Análisis, artículo por artículo del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.** Lima. Jurista Editores, p. 225.

Asimismo, Juan Carlos Morón Urbina señala: “La exigencia del marco del Derecho Público, no debe conducir al equívoco que en cada caso debe analizarse si se trata de una relación jurídica administrativa o no, pues esta subyace a la naturaleza misma de las entidades. La huida del Derecho Público, o la sustracción de este marco jurídico debe ser expresa, para poder excluir a sus decisiones de la calificación de acto administrativo.

Esta exigencia excluye de la posibilidad de calificar como acto administrativo las actuaciones de las entidades, que bajo marco legal específico y habilitante, se sujetan al Derecho Común, despojándose la entidad de sus potestades públicas, como por ejemplo sucede cuando un particular, o se somete a arbitraje para definir las controversias que pudiera suscitar su actuación. En el mismo sentido, se encuentran fuera de la calificación de acto administrativo, las declaraciones que realicen las entidades, bajo personería empresarial, dentro de un proceso judicial”. En: Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.** Lima. Gaceta Jurídica. 2017. T. I, p.189.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA PLAYA COSTA DEL SUR**, representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias, contra el Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.-** **COMUNICAR y DERIVAR** la Carta N° 088 ARVPCS/2022 (carta notarial), presentada el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022) y el recurso de apelación interpuesto mediante el Oficio N° 104-ARVPCS/2022, del 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022) a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para su evaluación técnico legal y atención de acuerdo a su competencia.

**Artículo 3°.-** **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**Artículo 4°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00024-2022/SBN-DGPE-MAPU**

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación contra Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) S.I. N° 10030-2022  
b) S.I. N° 06798-2022

FECHA : San Isidro, 12 de mayo de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la administrada **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA PLAYA COSTA DEL SUR**, representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias, interpone recuso de apelación contra el Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022, emitido en respuesta del escrito presentado el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022), en donde se indicó que no corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales efectuar la **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** del predio ubicado en km 156 a 157 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia Cañete y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 21197584 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, de un área de 70 219,07 m<sup>2</sup> (en adelante, "el predio") a un área de 141 929,961 m<sup>2</sup>.

### **I. ANTECEDENTE:**

1.1. Que, a través del Memorándum N° 01570-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2022, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") remitió a esta Dirección, el escrito presentado por la administrada **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA PLAYA COSTA DEL SUR**, (en adelante, "la Administrada"), representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias, contra el Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

#### ***De la calificación del escrito presentado por "la administrada"***

2.1. Mediante Oficio N° 104-ARVPCS/2022, presentado el 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022), "la administrada" interpone recurso de apelación contra el Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022 (en adelante, "el Oficio impugnado") y pretende que se evalúe en forma técnica y legal su solicitud, para determinar su situación, por cuanto considera que corresponde a "la SBN" efectuar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de "el predio", y no dejarla en un estado de indefensión, porque no ha señalado la unidad de organización a quien corresponde ejecutar la acción que ha solicitado. No adjunta documentos.

- 2.2. El escrito se divide en petitorio y dos (2) numerales que contienen los fundamentos de hecho y derecho, cuyo resumen indica que "la SDAPE" no se ha pronunciado sobre el fondo de lo solicitado en su carta notarial presentada, el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022), respecto a lo establecido en la cláusula sexta del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, suscrito el 16 de agosto de 2016, entre el Estado y la Asociación Residencial de Vivienda "Ollanta Humala Tasso", representada por su presidente de Consejo Directivo, María Leonor Pachas Arias. Sostiene que dicha cláusula expresa que entre el predio que se transfiere y el precio establecido, existe la más justa y perfecta equivalencia, y que en caso de alguna diferencia de más o menos, que no hubiera sido apreciada al momento de la firma del contrato, ambas partes se harían mutua gracia y recíproca donación, renunciando a cualquier acción o excepción para invalidar el contrato, por cuanto la transferencia se realizó ad corpus y de acuerdo a lo establecido en el artículo 1577° del Código Civil.
- 2.3. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "T.U.O de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.4. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG"; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O de la LPAG". De lo expuesto, según el registro que obra en el Sistema Integrado Documentario-SID de "la SBN", "el Oficio impugnado" fue notificado a "la Administrada" con fecha 1 de abril de 2022, de acuerdo a la información que obra en el Sistema Integrado Documentario-SID, en consecuencia, "la administrada" tuvo el plazo comprendido entre el 4 de abril y 26 de abril de 2022, para interponer el presente recurso de apelación; lo cual, verificado dicho plazo, se obtiene como resultado que "la Administrada" interpuso su recurso el 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022), es decir, dentro del plazo concedido y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

### **Respecto al recurso de apelación de "la administrada"**

- 2.5. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del "T.U.O de la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)".
- 2.6. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>1</sup>. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por "la administrada", que son los siguientes:

<sup>1</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

- 2.7. Respecto al argumento que obra en los numerales 5 y 6): “La administrada” considera que corresponde a “la SBN” efectuar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de “el predio”, y no dejarla en un estado de indefensión, porque no ha señalado la unidad de organización a quien corresponde ejecutar la acción que ha solicitado e indica que “la SDAPE” no se ha pronunciado sobre el fondo de lo solicitado en su carta notarial presentada, el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022), respecto a lo establecido en la cláusula sexta del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, suscrito el 16 de agosto de 2016, entre el Estado y la Asociación Residencial de Vivienda “Ollanta Humala Tasso”, representada por su presidente de Consejo Directivo, María Leonor Pachas Arias.
- 2.8. Que, asimismo, sostiene que dicha cláusula expresa que entre el predio que se transfiere y el precio establecido, existe la más justa y perfecta equivalencia, y que en caso de alguna diferencia de más o menos, que no hubiera sido apreciada al momento de la firma del contrato, ambas partes se harían mutua gracia y recíproca donación, renunciando a cualquier acción o excepción para invalidar el contrato, por cuanto la transferencia se realizó ad corpus y de acuerdo a lo establecido en el artículo 1577° del Código Civil. Además, indica que se detectó mayor cantidad de área al momento de la lotización, para ejecutar la obra de habilitación urbana.
- 2.9. Que, respecto al argumento esgrimido por “la administrada”, debe indicarse que el artículo 78<sup>o2</sup> de “el Reglamento”, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas constituyen un acto de saneamiento que recae sobre predios del Estado y que está a cargo de “la SBN”, así como de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas.
- 2.10. Que, asimismo, en los numerales 79.1 y 79.2 del artículo 79<sup>o3</sup> de “el Reglamento” señalan los supuestos que corresponden al procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados, que son los siguientes: 1) Cuando existe duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado, de menor antigüedad con otra de mayor antigüedad de propiedad privada, en cuyo caso la Entidad competente realiza, previo informe técnico legal, la rectificación de área del predio del Estado y excluye el área del bien perteneciente al particular, salvo que el derecho de éste adoleciera de nulidad u otras cuestiones, que exijan ser dilucidadas por Poder Judicial; y 2) cuando la superposición es total y bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.
- 2.11. Que, de lo expuesto, la solicitud presentada por “la administrada” debería circunscribirse en alguno de los supuestos mencionados en los artículos 78° y 79° de “el Reglamento”, sin embargo, revisada la Carta N° 088 ARVPCS/2022 (carta notarial), presentada el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022) y el recurso de apelación interpuesto mediante el Oficio N° 104-ARVPCS/2022, del 8 de abril de 2022

**2<sup>o</sup> 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 georeferenciación, 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”.

**3<sup>o</sup> 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”.

(S.I. N° 10030-2022); se advierte que la pretensión no se enmarca dentro de aquellos supuestos, por cuanto "el predio" es un bien particular, en virtud del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, suscrito el 16 de agosto de 2016, entre el Estado y la Asociación Residencial de Vivienda "Ollanta Humala Tasso", y cuya sucesora es "la administrada", de acuerdo a los asientos contenidos en la partida N° 21151731 del Registro de Personas Jurídicas, Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

- 2.12. Que, como antecedente a "el Oficio impugnado", obra adjunta a la Carta N° 088 ARVPCS/2022 (carta notarial), presentada el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022), una consulta realizada por la Municipalidad Provincial de Cañete a "la DGPE", mediante correo electrónico del 9 de febrero de 2022, que contiene el Oficio N° 023-2022-GODUR-MPC del 3 de febrero de 2022, remitida a "la SDAPE" a través del correo electrónico de la misma fecha. En atención a lo solicitado, el área técnica de "la SDAPE" ubicó que el predio a rectificar, estaría conformado por dos (2) áreas: 1) "El predio vendido" por "la SBN", que se encuentra inscrito en la partida N° 21197584 (70 219,07 m<sup>2</sup>) y 2) área por registrar de 71 710,819 m<sup>2</sup>, contigua al predio vendido, la cual estaría afectando de manera parcial a la propiedad estatal inscrita en la partida N° 21001312 (CUS N° 121652) y asimismo, "la SDAPE" considera que se estaría incorporando área, aparentemente sin antecedentes registrales, que según lo establecido en el artículo 36° del "T.U.O de la Ley", pertenecería la Estado. Adjuntó una imagen satelital.
- 2.13. Que, en virtud de lo señalado por el área técnica de "la SDAPE" y mediante "el Oficio impugnado", "la SDAPE" señaló que el 21 de marzo de 2022 se llevó a cabo una reunión con "la administrada" sobre la rectificación solicitada; y que "el predio" constituía propiedad privada, por lo cual, no constituía su competencia, porque ésta recae sobre predios estatales y no de particulares.
- 2.14. Que, asimismo, de los hechos aludidos por "la administrada", se advierte que se refieren al cumplimiento del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, suscrito el 16 de agosto de 2016, y no a una duplicidad parcial o total de partidas registrales, conforme se ha detallado.
- 2.15. Que, en ese orden de ideas, según lo dispuesto en el numeral 1.1, artículo 1° del "T.U.O de la LPAG", constituyen actos administrativos, las declaraciones de las entidades que en el marco de las normas del derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.
- 2.16. Que, la petición presentada por "la administrada" recae en el ámbito contractual aludido, el cual recoge en la cláusula sexta del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, el supuesto previsto en el artículo 1577° del Código Civil, sobre una compraventa en que se fijó el precio de "el predio" por la totalidad (ad corpus) y no con arreglo a su extensión o cabida; lo cual implica que "la administrada" como compradora, asumió la obligación de pagar todo el precio, a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente. Es decir, debía acatarse lo pactado; excepto lo previsto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil, en el que dispone el aumento o reducción proporcional del precio, cuando en el contrato se hubiera mencionado una extensión o medida, pero la medida real difiere de la indicada en más de una décima parte.
- 2.17. Que, dentro de esa perspectiva, "el Oficio impugnado" es una declaración vinculada al derecho civil, a pesar de provenir de "la SBN" y que no se encuentra dentro del marco de las normas del derecho público y por tanto, carece de este requisito para constituir un acto administrativo, no siéndole aplicables las normas que regulan a éste, en especial las causales de nulidad; no generándose indefensión alguna, porque de acuerdo a lo establecido en la cláusula novena del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE,

quedó estipulado que en caso de presentarse controversias entre las partes respecto a la interpretación, aplicación y/o ejecución del Contrato, serán resueltos mediante el trato directo siguiendo las reglas de la buena fe y común intención de las partes; de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las partes se someterán al conocimiento y decisión de los Juzgados Civiles de Lima. En ese sentido, las partes de común acuerdo, establecieron en el Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, las etapas para dirimir controversias respecto a la interpretación, aplicación o ejecución de sus cláusulas, por lo cual, “la administrada” y “la SBN” deberán ceñir su actuación a las referidas etapas, debiendo en todo caso proceder conforme a lo establecido en el artículo 1577° del Código Civil, excluyéndose en forma expresa, el ámbito administrativo<sup>4</sup>.

- 2.18. Que, debe considerarse que el Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE se generó a consecuencia de un procedimiento de compraventa por subasta pública, el cual estuvo a cargo de Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”), del cual, a “la administrada” se le adjudicó la buena pro de “el predio”, mediante Acta de Subasta Pública N° 010-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016, de acuerdo a lo señalado en la cláusula tercera del citado Contrato y a lo dispuesto en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN”.
- 2.19. Que, en ese sentido y de acuerdo a lo señalado en los numerales precedentes, debe declararse improcedente el recurso de apelación interpuesto contra “el Oficio impugnado”; no obstante, “la SBN” tiene la obligación contenida en la cláusula sexta del Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE, por lo cual, se estima necesario que se derive la Carta N° 088 ARVPCS/2022 (carta notarial), presentada el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022) y el recurso de apelación interpuesto mediante el Oficio N° 104-ARVPCS/2022, del 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022), para que “la SDDI” realice la evaluación técnico legal para determinar si la extensión o cabida real de “el predio” es diferente a la consignada en el Contrato N° 024-2016/SBN-DGPE y si la excede en más de una décima parte, en atención a lo solicitado por “la administrada”, en el marco de lo dispuesto en el literal q), artículo 48° del “ROF de la SBN”; careciendo de objeto pronunciarse respecto al resto de argumentos y documentos de “la administrada”.

### III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, debe declararse **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA PLAYA COSTA DEL SUR**, representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias, contra el Oficio N° 02018-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022, conforme a los

<sup>4</sup>“Cabe citar el comentario realizado por Luis Alberto Huamán Ordoñez: “El inciso 1.1 reclama que las declaraciones administrativas hayan sido producidas en orden al Derecho Público por lo que las declaraciones que pueda emitir la administración pero que se sujeten al Derecho privado no califican dentro de los alcances de este inciso no ligándose, en consecuencia, a los rubros de la nulidad, eficacia o ejecutoriedad pues el Derecho administrativo no será el canal adecuado de dichas actuaciones de la administración. Esta idea muestra que habrá declaraciones administrativas sujetas al Derecho laboral, civil, comercial, etc, que, por dicha calidad, no encajarán en la lógica del procedimiento administrativo no siendo perseguibles, de producirse efectos jurídicos perniciosos al particular”. En: Huamán Ordoñez, Luis Alberto. **Procedimiento Administrativo General Comentado. Análisis, artículo por artículo del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.** Lima. Jurista Editores, p. 225.

Asimismo, Juan Carlos Morón Urbina señala: “La exigencia del marco del Derecho Público, no debe conducir al equívoco que en cada caso debe analizarse si se trata de una relación jurídica administrativa o no, pues esta subyace a la naturaleza misma de las entidades. La huida del Derecho Público, o la sustracción de este marco jurídico debe ser expresa, para poder excluir a sus decisiones de la calificación de acto administrativo.

Esta exigencia excluye de la posibilidad de calificar como acto administrativo las actuaciones de las entidades, que bajo marco legal específico y habilitante, se sujetan al Derecho Común, despojándose la entidad de sus potestades públicas, como por ejemplo sucede cuando un particular, o se somete a arbitraje para definir las controversias que pudiera suscitar su actuación. En el mismo sentido, se encuentran fuera de la calificación de acto administrativo, las declaraciones que realicen las entidades, bajo personería empresarial, dentro de un proceso judicial”. En: Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.** Lima. Gaceta Jurídica. 2017. T. I, p.189.

argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**IV. RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **COMUNICAR y DERIVAR** la Carta N° 088 ARVPCS/2022 (carta notarial), presentada el 7 de marzo de 2022 (S.I. N° 06798-2022) y el recurso de apelación interpuesto mediante el Oficio N° 104-ARVPCS/2022, del 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10030-2022) a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para su evaluación técnico legal y atención de acuerdo a su competencia.
- 4.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.
- 4.3. **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 12/05/2022 13:56:40-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1