

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0035-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 31 de mayo de 2023

**VISTO:**

Expediente 762-2022/SBNSDDI, que contiene el escrito de nulidad presentado por **ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ**, contra la Resolución 01140-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2022, que declara **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 15,00 ha (150 000,00 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, en adelante “el predio”; y

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151<sup>1</sup> - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA<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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo Nº 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

3. Que, el literal r) del artículo 42° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre las solicitudes de nulidad de oficio presentadas por los administrados respecto a los actos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorándum 01688-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de mayo de 2023, la “SDDI” remitió el escrito de nulidad presentado por ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ (en adelante “el administrado”), y el Expediente 762-2022/SBNSDDI (Tomo I, 59 folios, para que sean resueltos por parte de “la DGPE”;

#### **Del escrito de nulidad presentado por “el administrado”**

5. Que, mediante escrito presentado el 1 de mayo de 2023 (S.I. 10520-2023), “el administrado” solicita que se declare la nulidad de oficio de la Resolución 1140-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2022 (en adelante “la Resolución”), que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”; debido a que se identificó la Ficha Técnica 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE que corresponde a una inspección técnica realizada el 5 de setiembre de 2017, de un área de mayor extensión sobre la que recae la totalidad de “el predio”, se advirtió que éste es de naturaleza eriaza, árido y sin vegetación, encontrándose desocupado y no cuenta con cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente lo que corrobora las imágenes del Google earth, por lo cual no cumple con el requisito regulado en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados en la sección II (Fundamentos fácticos y jurídicos). La solicitud de nulidad comprende antecedentes de “el predio”, articulado del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), y el cuestionamiento a la debida motivación de “la Resolución” en el sexto párrafo y siguientes de la sección II antes citada;

#### **De los hechos alegados por “el administrado”**

7. Que, “el administrado” indica que “la Resolución”, se encuentra incursa en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del “TUO de la LPAG”, por contravenir la Constitución, las leyes o las normas reglamentarias y defecto u omisión de sus requisitos de validez, salvo que presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14°, por cuanto se debe a la observancia del debido proceso. “El administrado” alega que “la Resolución”, carece de motivación y no se ha respetado el debido procedimiento, por cuanto la SDDI otorga validez a una prueba no estipulada en el TUPA de la SBN; no se ha notificado con resolución, proveído, carta, oficio que sustente motivadamente alguna observación y aplicación de la imagen satelital, violando los parámetros de un debido procedimiento conforme a lo dispuesto en el inciso 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú

#### **Análisis del pedido de nulidad**

8. Que, se tiene que un acto administrativo<sup>3</sup>, es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estos personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)<sup>4</sup>;

9. Que, el artículo 120° “TUO de la LPAG”<sup>5</sup> señala: “(que) Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos (...)” (Negrita y subrayado nuestro);

10. Que, en ese sentido, el numeral 217.2 del artículo 217° del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. **La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo;**

11. Que, los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa<sup>6</sup> son los recursos de reconsideración y de apelación los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley;

12. Que, en ese contexto, la doctrina nacional<sup>7</sup> 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 Mendoza<sup>8</sup> dice:

---

### <sup>3</sup> 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. No son actos administrativos: 1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan. 1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades”.

### <sup>4</sup> TUO de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

#### <sup>5</sup> “Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa

120.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos. 120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral. 120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo”.

#### <sup>6</sup> “Artículo 218. Recursos administrativos

218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración
- b) Recurso de apelación

<sup>7</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, p. 197.

<sup>8</sup> ROCA MENDOZA, Oreste. Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General 1 Edición, Tomo I, p. 207.

“La nulidad no constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”. Con base en lo expuesto, se puede señalar que la nulidad no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento;

**13.** Que, ello en concordancia, con lo reglamentado en el numeral 11.1 del artículo 11° del “TUO de la Ley 27444” que establece que: “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)”. Reservando la potestad de la nulidad de oficio a la administración conforme le confiere el artículo 213<sup>9</sup> del “TUO de la Ley 27444”;

**14.** Que, finalmente, bajo ese orden de ideas, debe declararse improcedente el pedido de nulidad al ser un procedimiento de oficio, sin perjuicio, de que los hechos alegados por “el administrado” en su escrito de nulidad sean evaluados por la “DGPE” y de ser el caso se inicie el procedimiento de nulidad de oficio, conforme a lo establecido en el artículo 213° del “TUO de la Ley 27444”; para lo cual, se ha solicitado un informe sobre la legalidad del procedimiento a la “SDDI”, a través del Memorándum 01595-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023.

De conformidad con lo previsto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la Ley 27444”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** - Declarar **IMPROCEDENTE** La solicitud de nulidad de oficio presentada por **ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ** contra la Resolución 1140-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2022.

**ARTÍCULO 2°.** –**NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **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 y comuníquese**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

---

<sup>9</sup> **Artículo 213°.- Nulidad de Oficio.**

213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10°, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público

## **INFORME N° 00203-2023/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DEL ROSARIO DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

ASUNTO : Solicitud de nulidad de Resolución 1140-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 10520-2023  
b) Memorandum 01688-2023/SBN-DGPE-SDDI  
c) Expediente 762-2022/SBNSDDI

FECHA : 31 de mayo de 2023

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") traslada a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante "DGPE"), el escrito de nulidad de oficio presentado por **ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ** de la Resolución 1144-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2022, que resuelve declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa de un área de 15,00 ha (150 000,00 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151<sup>1</sup> - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA<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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

---

<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.

- 1.3. Que, el literal r) del artículo 42° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre las solicitudes de nulidad de oficio presentadas por los administrados respecto a los actos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;
- 1.4. Que, a través del Memorándum 01688-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de mayo de 2023, la “SDDI” remitió el escrito de nulidad presentado por ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ (en adelante “el administrado”), y el Expediente 762-2022/SBNSDDI (Tomo I, 59 folios, para que sean resueltos por parte de “la DGPE”;

## **2. ANÁLISIS**

### **Del escrito de nulidad presentado por “el administrado”**

- 2.1. Que, mediante escrito presentado el 1 de mayo de 2023 (S.I. 10520-2023), “el administrado” solicita que se declare la nulidad de oficio de la Resolución 1140-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2022 (en adelante “la Resolución”), que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”; debido a que se identificó la Ficha Técnica 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE que corresponde a una inspección técnica realizada el 5 de setiembre de 2017, de un área de mayor extensión sobre la que recae la totalidad de “el predio”, se advirtió que éste es de naturaleza eriaza, árido y sin vegetación, encontrándose desocupado y no cuenta con cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente lo que corrobora las imágenes del Google earth, por lo cual no cumple con el requisito regulado en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 2.2. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados en la sección II (Fundamentos fácticos y jurídicos). La solicitud de nulidad comprende antecedentes de “el predio”, articulado del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), y el cuestionamiento a la debida motivación de “la Resolución” en el sexto párrafo y siguientes de la sección II antes citada;

### **De los hechos alegados por “el administrado”**

- 2.3. Que, “el administrado” indica que “la Resolución”, se encuentra incursa en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del “TUO de la LPAG”, por contravenir la Constitución, las leyes o las normas reglamentarias y defecto u omisión de sus requisitos de validez, salvo que presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14°, por cuanto se debe a la observancia del debido proceso. “El administrado” alega que “la Resolución”, carece de motivación y no se ha respetado el debido procedimiento, por cuanto la SDDI otorga validez a una prueba no estipulada en el TUPA de la SBN; no se ha notificado con resolución, proveído, carta, oficio que sustente motivadamente alguna observación y aplicación de la imagen satelital, violando los parámetros de un debido procedimiento conforme a lo dispuesto en el inciso 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú;

### **Análisis del pedido de nulidad**

- 2.4. Que, se tiene que un acto administrativo<sup>3</sup>, es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u

---

#### **<sup>3</sup> 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. No son actos administrativos: 1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o

obligaciones de los administrados (sean estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)<sup>4</sup>;

- 2.5. Que, el artículo 120° “TUO de la LPAG”<sup>5</sup> señala: “(que) Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa **en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos (...)**” (Negrita y subrayado nuestro);
- 2.6. Que, en ese sentido, el numeral 217.2 del artículo 217° del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. **La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo;**
- 2.7. Que, los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa<sup>6</sup> son los recursos de reconsideración y de apelación los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley;
- 2.8. Que, en ese contexto, la doctrina nacional<sup>7</sup> 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 Mendoza<sup>8</sup> dice: “La nulidad no constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”. Con base en lo expuesto, se puede señalar que la nulidad no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento;
- 2.9. Que, ello en concordancia, con lo reglamentado en el numeral 11.1 del artículo 11° del “TUO de la Ley 27444” que establece que: “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)”. Reservando la potestad de la nulidad de oficio a la administración conforme le confiere el artículo 213°<sup>9</sup> del “TUO de la Ley 27444”;

---

servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan. 1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades”.

<sup>4</sup> **TUO de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.**

<sup>5</sup> **“Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa**

120.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos. 120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral. 120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo”.

<sup>6</sup> **“Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración
- b) Recurso de apelación

<sup>7</sup> **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, p. 197.

<sup>8</sup> **ROCA MENDOZA, Oreste.** Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General 1 Edición, Tomo I, p. 207.

<sup>9</sup> **Artículo 213°.- Nulidad de Oficio.**

213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10°, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público

- 2.10. Que, finalmente, bajo ese orden de ideas, debe declararse improcedente el pedido de nulidad al ser un procedimiento de oficio, sin perjuicio, de que los hechos alegados por "el administrado" en su escrito de nulidad sean evaluados por la "DGPE" y de ser el caso se inicie el procedimiento de nulidad de oficio, conforme a lo establecido en el artículo 213° del "TUO de la Ley 27444"; para lo cual, se ha solicitado un informe sobre la legalidad del procedimiento a la "SDDI", a través del Memorándum 01595-2023/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2023.

### **III. CONCLUSIÓN:**

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar IMPROCEDENTE la solicitud de nulidad de oficio presentada por ARMANDO FELIPE CUAYLA CRUZ contra la Resolución 1140-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2022.

### **IV. RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

### **Asesor Legal**

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

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**