

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0071-2020/SBN-DGPE**

San Isidro, 01 de octubre de 2020

**VISTO:**

El expediente N° 119-2018-SBN-SDAPE que contiene el escrito de nulidad, interpuesto por **TROTAN S.A.C.** debidamente representado por su Gerente General: Cristóbal Armando Montero Chávez (en adelante “el Administrado”) presenta un escrito de nulidad contra la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE de fecha 08 de setiembre del 2020, la cual declaro la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución N.° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, por la cual se **APROBO LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de “el Administrado”, respecto a los predios denominados “Área 1” de 19 064,74 m2 y “Área 2” de 32 724,93 m2 , ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.° 11738185 y n.° 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.° 39686 y n.° 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar” y por el plazo de diez (10) años (en adelante “los Predios”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (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,

<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> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

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.

## **ANTECEDENTES**

2. Que, en fecha, 20 de julio del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en la cual dispuso:

“(…)

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la petición de Anulación de la Entrega Provisional del predio denominado “Área 2” efectuada mediante Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPESDAPE, solicitada por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar a través de la Solicitud de Ingreso n.º 39391-2019, del 09 de diciembre de 2019, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 2.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de “el administrado” **TROTAN S.A.C.**, respecto a los predios denominados “Área 1” de 19 064,74 m<sup>2</sup> y “Área 2” de 32 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º 39686 y n.º 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar” y por el plazo de **diez (10) años**, que en el caso del predio “Área 1” inició el 14 de junio de 2019 y culmina el 14 de junio de 2029 y en el caso del predio “Área 2” inició el 10 de agosto de 2018 y culmina el 10 de agosto de 2028. (…)”

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. n° 11883-2020) la Municipalidad de Santa María del Mar interpone recurso de apelación contra la Resolución N.º 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, solicitando la nulidad del acta de entrega provisional, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- La recurrente, indica que, en el año 2018, mediante oficio N° 042-2018-ALC/MDSSM puso en conocimiento de esta Superintendencia el acta de visita e inspección N° 000355 de fecha 26 de setiembre del año 2018, en la cual “la recurrente” informa que la empresa TROTAN S.A.C. (en adelante “la empresa”, sin autorización Municipal ha procedido a realizar cortes sobre rocas del acantilado del mar.
- Mediante el oficio N° 001-2020 de fecha 02 de enero del año 2020 “la recurrente” ha informado a la Capitanía General de Puertos que “la empresa” inicio trabajos de habilitación urbana removiendo tierra y rocas, las cuales fueron arrojadas a los acantilados.

- En fecha, 10 de julio del 2020 mediante oficio dirigido a “la Recurrente” la Capitanía General de Puertos le puso en conocimiento el Auto de Apertura Sumaria N° 018-2020/MGP/DGCG/CO de fecha 25 de febrero del 2020 con el cual ha iniciado un procedimiento contra “la empresa” por los hechos antes mencionados.
- Por ello, la SBN notifico sobre lo solicitado por “la recurrente”, señalando “la empresa” que ha desarrollado trabajos de nivelación y y relleno con material propio, lo cual es falso por cuanto, por cuanto ha quedado demostrado que ha procedido a realizar cortes en las rocas, y asimismo ha utilizado explosivos para la remoción de rocas, tal como se constata del acta de SUCAMEC que adjunta.
- Estando a lo señalado, se tiene que “la empresa” se ha extralimitado en cuanto a sus facultades que le fueron otorgadas mediante el acta de entrega de “los predios”, ya que no contaban con autorización municipal para ejecutar las acciones antes descritas.
- Por otro lado, mediante carta G1000-2021 del 04 de julio del 2018 la Dirección de Capitanías y Guarda Costa, informo que los predios forman parte del proyecto de inversión marina club Santa María: pero que los mismos no fueron materia de evaluación por encontrarse fuera de la jurisdicción de la autoridad marítima nacional.
- El considerando 59 de la Resolución apelada establece que la Municipalidad "autorizó a la administrada a realizar la nivelación y relleno del terreno con material propio en el predio" (denominado "área 2"; agregado hecho, motu proprio, por la SBN y que no consta en la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) al respecto hay que señalar que este considerando 59 que afirma y sustenta la autorización de TROTAN S.A.C. para realizar obras permitidas por la directiva 005-2013-SBN , se contradice frontalmente con el considerando 47 de la resolución apelada en donde la misma SBN determina que la administrada en virtud de los documentos sustentatorios señalados en ese mismo considerando 47 "ejecutó trabajos de nivelación y relleno con material propio (lo que encaja con la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) y construyó un acceso tipo trocha (rampa) en el predio denominado "área 2" a fin de tener acceso a la base del acantilado (obra que no estaba aprobada en la autorización mencionada) pero también es cierto que esta autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM no se encuentra regulada respecto del fondo que contiene en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad estando contraria al espíritu de la normativa de la comuna constituyéndose ilegítima e ilegal; más aún, que con tal írrita autorización se han valido para excederse en los trabajos supuestamente permitidos, pues sin realizar la nivelación y relleno

se ha abierto ilegalmente una trocha y una rampa que no estaban autorizadas ; más aún se ha desfigurado el paisaje fracturando la roca, volando la misma y vertiendo los desechos sólidos en el lecho marino haciendo uso de explosivos sin la autorización de la autoridad competente, de acuerdo a los anexos que se acompañan lo que constituye delito de peligro común-uso ilegal de explosivos poniendo en peligro la vida de los vecinos de la comuna.

- El considerando 07 de la resolución apelada que se desarrolla dentro del título Calificación Formal de la Solicitud, advierte que la resolución directora N° 1038-2015- MGP/DGCG del 29 de diciembre del año 2015, a través de la cual TROTAN S.A.C. sustenta su proyecto de inversión a desarrollarse, no se encontraba vigente, y menos aún aprueba un proyecto de inversión, siendo que la Sub Dirección de Desarrollo de Administración de Patrimonio Estatal requirió a TROTAN S.A.C. para que adjunte los documentos sustentatorios a fin de continuar con el procedimiento de constitución de usufructo, podemos advertir con esto que TROTAN S.A.C. quiso sorprender a la SBN.
- Aprobación del proyecto de inversión por la autoridad competente", en su considerando 29 señala que la R.O. N° 366-2018-MGP/DGCG de fecha 27 de marzo del año 2018 que obra a folios 182 a 187, sostiene que la Dirección General de Capitanías otorgó a la empresa TROTAN S.A.C. el derecho de uso de área acuática de uso efectivo para el proyecto de una marina deportiva con un área de 4,783.94 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Santa María del Mar, provincia de Lima, por un plazo de 30 años renovables. Esta resolución directoral fue declarada nula por la resolución directoral N° 393-2019 del 03 de junio del año 2019, por lo tanto, a esa fecha TROTAN S.A.C. carecía de un requisito indispensable para sustentar su pedido de otorgamiento de usufructo (proyecto de inversión aprobado).
- Si tomamos en cuenta lo señalado por la misma SBN en el considerando 32 de la resolución apelada, existe la necesidad de contar con un proyecto de inversión vigente a fin de continuar con el procedimiento de otorgamiento de usufructo. En ese sentido, del contenido de la Resolución Directoral 492-2019 -MGP/DGCG, se evidencia que la Dirección General de Capitanías y Guarda Costas, como autoridad competente , no calificó ni aprobó ningún proyecto de inversión, y lo que más bien otorgó es un derecho de uso efectivo de área acuática en un área total de 4,783.94 m<sup>2</sup>, contraviniendo de esa manera frontal y directamente la directiva 004- 2011-SBN y acreditándose, en consecuencia, que el pedido y otorgamiento de usufructo es totalmente improcedente al carecer de proyecto de inversión debidamente aprobado por autoridad competente como ha quedado debidamente demostrado.

- Finalmente, señala que la SDAPE no ha valorado los medios probatorios presentados, a fin de dejar sin efecto el acta de entrega, por lo que, en su primer aditamento, vuelve a ofrecer los medios probatorios a fin de ser valorados.

4. Que, mediante Memorando n.º 1842-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de agosto de 2020, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia.

5. Que, en fecha 26 de agosto del 2020, esta Dirección bajo sus acciones de supervisión sobre las áreas a su cargo emitió la resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE, (en adelante “la Resolución”) declarando la nulidad de la Resolución N.º 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020. Retrotrayendo las actuaciones hasta el momento de producido el vicio.

6. Que, por consecuencia, en fecha 08 de setiembre del 2020 “el administrado” presenta un escrito de nulidad de “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos, que se expone de manera sucinta:

- La Resolución N.º 0059-2020/SBN-DGPE, ha sido emitida contraviniendo el procedimiento de nulidad regulado por el artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el cual prescribe en el último párrafo de su numeral 213.2 que, “(...) En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa”.
- Se tiene, que en la Resolución N.º 0059-2020/SBN-DGPE materia del presente recurso impugnativo, se ha consignado como causal de nulidad: que se ha advertido la existencia de la carpeta N.º 168-2019 en el sistema de procesos judiciales con el que cuenta la SBN, donde se ha identificado que existe un proceso civil que se tramita ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N.º 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, seguido por el señor Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, sobre mejor derecho de propiedad. Consignando textualmente, que “(...) Al no ser evaluado, en su totalidad si “los Predios” no son de libre disponibilidad, se ha configurado dicha causal de nulidad”.
- Sin embargo, el Artículo 1 del Decreto Supremo N.º 016-2009-VIVIENDA, publicado el 18 septiembre 2009, con el texto siguiente: (...) La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a bienes estatales, no limita su libre disposición (...); entonces, conforme a las propias normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la existencia de procesos judiciales en los que la pretensión promovida

cuestionen el derecho de propiedad, no limitan la libre disponibilidad del predio.

- En virtud de ello, la obligación regulada en el mismo artículo 48°, sobre la puesta en conocimiento del adquirente del derecho asignado por el Estado, de la situación real del bien; al respecto, adjunta al presente recurso el ingreso formulado ante vuestra representada, mediante Solicitud de Ingreso N.º 13906-2020, de nuestra Carta con firma certificada ante la Notario María Soledad Pérez Tello, mediante la cual expresamos, que (...) hemos tomado conocimiento pleno de la existencia del Proceso Judicial sobre Mejor Derecho de Propiedad seguido por el señor Marco Benicio Martínez Acosta contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N.º 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, el cual está referido a las denominadas Área 1 y Área 2, materia del otorgamiento de derecho de usufructo.
- La Sra. María Elvira Alvarado Chico como Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, no tiene la representación para presentar un recurso de apelación en contra de la Resolución N.º 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE con fecha 20 de julio del 2020, al no ser dicha Municipalidad parte del procedimiento y en tanto que solo el Procurador Público tiene esa atribución y competencia funcional, cuando la Municipalidad sea parte y en este caso a todas luces, dicha Municipalidad no lo es.
- En cuanto al citado proceso judicial, se aprecia que la acción procesal por mejor derecho a la propiedad interpuesta por el Sr. Marco Benicio Martínez Acosta en contra de la SBN, fue admitida a trámite por el Juzgado Civil de Lurín, por la Resolución N.º 2 con fecha 15 de mayo del 2018, la que fue notificada oportunamente a la SBN con fecha 20 de agosto del 2018 según reporte de consulta de expedientes del Poder Judicial.
- Por todo ello se aprecia que la Resolución N.º 0059-2020/SBN-DGPE con fecha 26 de agosto del 2020, es **NULA DE PLENO DERECHO** por ser un acto administrativo ilegal y arbitrario dictado por parte de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, al ocasionar lesividad, perjuicio y agravio económico a la empresa **TROTAN S.A.C.**

## **Análisis de la nulidad**

7. 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

---

<sup>3</sup> "Artículo 1º.- 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".

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

8. Que, el artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante “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). En ese contexto, el numeral 11.1 del artículo 11° del “TUO de la LPAG” señala que: “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)”.

9. Que, 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.

10. 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. 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 **y por las partes intervinientes en el procedimiento.**

11. Que, por otro lado, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante TUO de la LPAG”) en el numeral 11.2 del artículo 11, señala que la nulidad debe ser elevada al superior jerárquico quien deberá manifestarse sobre la misma; situación que concuerda con lo solicitado por “el Administrado” ya que solicita que sea el Superintendente Nacional de Bienes Estatales quien resuelva su nulidad.

<sup>4</sup> T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

<sup>5</sup> T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General

**“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

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

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

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

12. Que, si bien es cierto, que el Superintendente Nacional de Bienes Estatales es el titular de la SBN y esta Dirección depende jerárquicamente de él. La presente nulidad es solicitada de parte y dado que los actos administrativos que emite esta Dirección agotan la vía administrativa corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

13. Que, con base a lo desarrollado, se tiene que “el Administrado” a través de su escrito de nulidad pone en conocimiento de esta Dirección que existiría una **NULIDAD DE PLENO DERECHO** al momento de haberse emitido “la Resolución”, y conforme a lo señalado en el artículo 202°, corresponde a la autoridad administrativa ejercer control sobre los actos administrativos que emite, conforme a sus facultades, y en estricto cumplimiento de lo señalado en artículo 223°<sup>9</sup> del “TUO de la LPAG”, por lo tanto, debe someterse a control “la Resolución” a fin de determinar si durante su emisión de advierte algún vicio de nulidad.

#### **De los argumentos de “el Administrado”**

14. Que, del escrito de nulidad, “el administrado” indica que no se le corrió traslado del inicio del procedimiento de nulidad de oficio, conforme se encuentra regulado en el tercer párrafo del numeral 213.2 del artículo 213° del “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 traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.”*

15. Que, en ese sentido, la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando este adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley. Las causales de nulidad se encuentran establecidas en el artículo 10<sup>10</sup> del “TUO de la LPAG”, se observa que estas **son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo.

16. Que, de los actuados administrativos, se tiene que previo a emitirse “la Resolución”, no se ha corrido traslado a la parte beneficiada con el acto administrativo, del inicio de la nulidad de oficio contra la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, con lo cual se ha afectado el derecho de defensa de “el Administrado”,

<sup>9</sup> **Artículo 223.- Error en la calificación.** - El error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter.

<sup>10</sup> **Artículo 10.- Causales de nulidad**

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

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14. 3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

al nulificar la antes mencionada resolución, sin que este pueda plantear sus descargos, generando indefensión en “el Administrado”.

17. Que, teniendo en cuenta el agravio causado a “el Administrado” y ante la inobservancia de la norma, se ha producido una **NULIDAD DE PLENO DERECHO**<sup>11</sup>, Por consecuencia, debe declararse la nulidad de “la Resolución”.

18. Que, por otro lado, si bien es cierto que la Municipalidad de Santa María del Mar, no es parte del proceso y actuó denunciando algunos hechos; ello no es óbice, para que esta Dirección con base a sus facultades pueda conocer sobre las nulidades de oficio, con respecto a los actos que expidan las Subdirecciones a su cargo en virtud de lo señalado en el artículo IV del “TUO de la LPAG” que regula el Principio de Privilegio de Controles Posteriores<sup>12</sup>. En ese sentido cabe señalar, que al momento de emitirse “la Resolución” esta Dirección no ha otorgado la admisibilidad o manifestado expresamente sobre el pedido de la referida Municipalidad.

19. Que, lo antes señalado, no enerva el pedido de nulidad de pleno derecho que sustenta “el Administrado”, ya que la nulidad es manifiesta, siendo así esta no produciría los efectos que la ley atribuye, tampoco resulta válida ni eficaz conforme sanciona el “TUO de la LPAG”, por ello, resulta ya inoficioso pronunciarse sobre los demás puntos que señala “el administrado” en su escrito de nulidad.

20. Que, uno de los efectos de la declaración de nulidad, es componer el procedimiento hasta el momento de producido el vicio, en este caso la calificación del escrito de apelación interpuesto por la la Municipalidad de Santa María del Mar. Que, como se ha señalado, esta Dirección ejerce control sobre la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria de fecha 20 de julio del 2020 emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

21. Que, en ese sentido, fue motivo de la declaración de nulidad de la Resolución N.° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020 y su resolución aclaratoria, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que no consta en dichos actos administrativos la situación del proceso civil que se tramita ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N° 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, seguido por: Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, por mejor derecho de propiedad.

22. Que, con respecto a ello, “el administrado” indica que si bien es cierto que puede disponerse de un predio a pesar que sobre el recaigan procesos judiciales, conforme lo señala el artículo 48° de “el Reglamento”, dicho hecho debe ser puesto en conocimiento del eventual adquirente.

---

<sup>11</sup> “La nulidad es la consecuencia jurídica que se impone ante la transgresión al orden jurídico. Las nulidades actúan como antibiótico de la juridicidad, para el saneamiento del anti-derecho. Son un resultado obligado del antecedente: los vicios jurídicos”. DROMI Roberto. Derecho Administrativo. Editorial Ciudad Argentina. Décima Ed. Buenos Aires-Madrid. 2004. p.400

<sup>12</sup>

23. Que, siendo así, mediante Solicitud de Ingreso N.º 13906-2020, “el Administrado” presenta una Carta Notarial con firma certificada ante la Notario María Soledad Pérez Tello, mediante el cual expresa que ha tomado conocimiento pleno de la existencia del Proceso Judicial sobre Mejor Derecho de Propiedad, con lo cual señala haber cumplido con lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de la Ley N.º 29151.

24. Que, sin embargo, de la lectura integral del citado artículo, exige, no solo el conocimiento pleno del adquirente de que exista algún proceso judicial, registral, carga o gravamen sobre el predio; también exige que dicha situación debe constar en la resolución y contrato que otorga el acto disposición, conforme a lo señalado en el artículo antes citado, dice:

**“Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.** *Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.*

*La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; **lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.***

*En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos” (subrayado y negrita nuestro).*

25. Que, revisado el expediente, y teniendo a la vista las resoluciones N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, no se precisa que conste en las referidas resoluciones la puesta en conocimiento del proceso judicial a “el Administrado”, la inobservancia de dicha situación acarrea su nulidad conforme al dispositivo legal citado.

26. Que, con base a lo señalado, se tiene que toda entidad administrativa debe observar el Principio de Legalidad<sup>13</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que **la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta

---

<sup>13</sup> ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

**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.

Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal **y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**<sup>14</sup>.

**27.** Que, en ese contexto, y a fin de evitar nulidades posteriores que invaliden los actos a emitirse dentro del procedimiento de constitución de usufructo, debe iniciarse el procedimiento de nulidad de oficio con respecto a las Resoluciones N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE. Por lo cual, y en cumplimiento se lo señalado en el artículo 213° del “TUO de la LPAG”, **debe correrse traslado a “el Administrado” sobre el inicio de la nulidad de oficio concediéndole el plazo legal establecido, es decir 5 días a partir de notificada la presente a fin de que cumpla con presentar sus descargos.**

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.** - Declarar la **NULIDAD** de la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE de fecha 26 de agosto del 2020, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**Artículo Segundo.** - **RETROTRAER** el procedimiento hasta el control posterior de las Resoluciones N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE.

**Artículo Tercero.** – Siendo así, comunicar a **TROTAN S.A.C.** debidamente representado por su Gerente General: Cristóbal Armando Montero Chávez, con el inicio del procedimiento de nulidad de oficio contra las Resoluciones N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, **concediéndole el plazo legal establecido, es decir 5 días hábiles a partir de notificada la presente a fin de que cumpla con presentar sus descargos.**

**Artículo Cuarto.** – **COMUNICAR** lo resuelto al Sistema Administrativo de Personal - SAPE, para que disponga a la Secretaría Técnica, que realice los actos de su competencia respecto a la presunta responsabilidad del personal de la Dirección General del Patrimonio Estatal.

**Artículo Quinto.** - Notificar con la presente Resolución a la empresa **TROTAN S.A.C. y a la MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA DEL MAR.**

---

<sup>14</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

**Regístrese y comuníquese. -**

**VISADO POR**

**Especialista Legal**

**FIRMADO POR**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00029-2020/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Escrito de nulidad interpuesto por TROTAN S.A.C. contra la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 13983-2020  
b) Expediente N° 119-2018-SBN-SDAPE

FECHA : San Isidro, 01 de octubre del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **TROTAN S.A.C.** debidamente representado por su Gerente General: Cristóbal Armando Montero Chávez (en adelante "el Administrado") presenta un escrito de nulidad contra la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE de fecha 08 de setiembre del 2020, la cual declaro la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución N.º 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, por la cual se **APROBO LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de "el Administrado", respecto a los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m<sup>2</sup> y "Área 2" de 32 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º 39686 y n.º 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar" y por el plazo de diez (10) años (en adelante "los Predios").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (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.

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

- 1.2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia (en adelante "ROF de la SBN"), aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la SDAPE) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
- 1.3. En fecha, 20 de julio del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en la cual dispuso:

"(...)

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la petición de Anulación de la Entrega Provisional del predio

denominado "Área 2" efectuada mediante Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPESDAPE, solicitada por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar a través de la Solicitud de Ingreso n.º 39391-2019, del 09 de diciembre de 2019, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 2.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de "el administrado" **TROTAN S.A.C.**, respecto a los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m2 y "Área 2" de 32 724,93 m2, ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º39686 y n.º 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar" y por el plazo de **diez (10) años**, que en el caso del predio "Área 1" inició el 14 de junio de 2019 y culmina el 14 de junio de 2029 y en el caso del predio "Área 2" inició el 10 de agosto de 2018 y culmina el 10 de agosto de 2028. (...)"

- 1.4. Mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. n.º 11883-2020) la Municipalidad de Santa María del Mar interpone recurso de apelación contra la Resolución N.º 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, solicitando la nulidad del acta de entrega provisional, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- La recurrente, indica que, en el año 2018, mediante oficio N° 042-2018-ALC/MDSSM puso en conocimiento de esta Superintendencia el acta de visita e inspección N° 000355 de fecha 26 de setiembre del año 2018, en la cual la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar informa que "el administrado" **TROTAN S.A.C.**, sin autorización Municipal ha procedido a realizar cortes sobre rocas del acantilado del mar.
- Mediante el oficio N° 001-2020 de fecha 02 de enero del año 2020 Municipalidad Distrital de Santa María del Mar ha informado a la Capitanía General de Puertos que "el Administrado" inicio trabajos de habilitación urbana removiendo tierra y rocas, las cuales fueron arrojadas a los acantilados.
- En fecha, 10 de julio del 2020 mediante oficio dirigido a "la

Recurrente" la Capitanía General de Puertos le puso en conocimiento el Auto de Apertura Sumaria N° 018-2020/MGP/DGCG/CO de fecha 25 de febrero del 2020 con el cual ha iniciado un procedimiento contra "el administrado" por los hechos antes mencionados.

- Por ello, la SBN notifico sobre lo solicitado por Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, señalando "el administrado" que ha desarrollado trabajos de nivelación y relleno con material propio, lo cual es falso por cuanto, por cuanto ha quedado demostrado que ha procedido a realizar cortes en las rocas, y asimismo ha utilizado explosivos para la remoción de rocas, tal como se constata del acta de SUCAMEC que adjunta.
- Estando a lo señalado, se tiene que "el administrado" se ha extralimitado en cuanto a sus facultades que le fueron otorgadas mediante el acta de entrega de "los predios", ya que no contaban con autorización municipal para ejecutar las acciones antes descritas.
- Por otro lado, mediante carta G1000-2021 del 04 de julio del 2018 la Dirección de Capitanías y Guarda Costa, informo que los predios forman parte del proyecto de inversión marina club Santa María: PERO QUE LOS MISMOS NO FUERON MATERIA DE EVALUACION POR ENCONTRARSE FUERA DE LA JURISDICCION DE LA AUTORIDAD MARITIMA NACIONAL.
- El considerando 59 de la Resolución apelada establece que la Municipalidad "autorizó a la administrada a realizar la nivelación y relleno del terreno con material propio en el predio" (denominado "área 2"; agregado hecho, motu proprio, por la SBN y que no consta en la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) al respecto hay que señalar que este considerando 59 que afirma y sustenta la autorización de TROTAN S.A.C. para realizar obras permitidas por la directiva 005-2013-SBN, se contradice frontalmente con el considerando 47 de la resolución apelada en donde la misma SBN determina que la administrada en virtud de los documentos sustentatorios señalados en ese mismo considerando 47 "ejecutó trabajos de nivelación y relleno con material propio (lo que encaja con la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) y construyó un acceso tipo trocha (rampa) en el predio denominado "área 2" a fin de tener acceso a la base del acantilado (obra que no estaba aprobada en la autorización mencionada) pero también es cierto que esta autorización N° 044- 2018-GDU/MDSMM no se encuentra regulada respecto del fondo que contiene en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad estando contraria al espíritu de la normativa de la comuna constituyéndose ilegítima e ilegal; más aún, que con tal írrita autorización se han valido para excederse en los trabajos supuestamente permitidos, pues sin realizar la nivelación y relleno se ha abierto ilegalmente una trocha y una rampa que no estaban autorizadas; más aún se ha desfigurado el paisaje fracturando la roca, volando la misma y vertiendo los desechos sólidos en el lecho marino haciendo uso de explosivos sin la autorización de la autoridad competente, de acuerdo a los anexos que se acompañan lo que constituye delito de peligro común-uso ilegal de explosivos poniendo en peligro la vida de los vecinos de la comuna.

- El considerando 07 de la resolución apelada que se desarrolla dentro del título Calificación Formal de la Solicitud, advierte que la resolución directora N° 1038-2015- MGP/DGCG del 29 de diciembre del año 2015, a través de la cual TROTAN S.A.C. sustenta su proyecto de inversión a desarrollarse, no se encontraba vigente, y menos aún aprueba un proyecto de inversión, siendo que la Sub Dirección de Desarrollo de Administración de Patrimonio Estatal requirió a TROTAN S.A.C. para que adjunte los documentos sustentatorios a fin de continuar con el procedimiento de constitución de usufructo, podemos advertir con esto que TROTAN S.A.C. quiso sorprender a la SBN.
- Aprobación del proyecto de inversión por la autoridad competente", en su considerando 29 señala que la R.O. N° 366-2018-MGP/DGCG de fecha 27 de marzo del año 2018 que obra a folios 182 a 187, sostiene que la Dirección General de Capitanías otorgó a TROTAN S.A.C. el derecho de uso de área acuática de uso efectivo para el proyecto de una marina deportiva con un área de 4,783.94 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Santa María del Mar, provincia de Lima, por un plazo de 30 años renovables. Esta resolución directoral fue declarada nula por la resolución directoral N° 393-2019 del 03 de junio del año 2019, por lo tanto, a esa fecha TROTAN S.A.C. carecía de un requisito indispensable para sustentar su pedido de otorgamiento de usufructo (proyecto de inversión aprobado).
- Si tomamos en cuenta lo señalado por la misma SBN en el considerando 32 de la resolución apelada, existe la necesidad de contar con un proyecto de inversión vigente a fin de continuar con el procedimiento de otorgamiento de usufructo. En ese sentido, del contenido de la Resolución Directoral 492-2019- MGP/DGCG, se evidencia que la Dirección General de Capitanías y Guarda Costas, como autoridad competente, no calificó ni aprobó ningún proyecto de inversión, y lo que más bien otorgó es un derecho de uso efectivo de área acuática en un área total de 4,783.94 m<sup>2</sup>, contraviniendo de esa manera frontal y directamente la directiva 004- 2011-SBN y acreditándose, en consecuencia, que el pedido y otorgamiento de usufructo es totalmente improcedente al carecer de proyecto de inversión debidamente aprobado por autoridad competente como ha quedado debidamente demostrado.
- Finalmente, señala que la SDAPE no ha valorado los medios probatorios presentados, a fin de dejar sin efecto el acta de entrega, por lo que, en su primer aditamento, vuelve a ofrecer los medios probatorios a fin de ser valorados.

1.5. Mediante Memorando n.º 1842-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de agosto de 2020, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia.

- 1.6. En fecha, 26 de agosto del 2020 esta Dirección bajo sus acciones de supervisión sobre las áreas a su cargo emitió la resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE, (en adelante "la Resolución") declarando la nulidad de la Resolución N.º 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020. Retrotrayendo las actuaciones hasta el momento de producido el vicio.
- 1.7. Por consecuencia, en fecha 08 de setiembre del 2020 "el administrado" presenta un escrito de nulidad de "la Resolución", bajo los siguientes argumentos, que se expone de manera sucinta:
- La Resolución N.º 0059-2020/SBN-DGPE, ha sido emitida contraviniendo el procedimiento de nulidad regulado por el artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el cual prescribe en el último párrafo de su numeral 213.2 que, "(...) En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa".
  - Se tiene, que en la Resolución N.º 0059-2020/SBN-DGPE materia del presente recurso impugnativo, se ha consignado como causal de nulidad: que se ha advertido la existencia de la carpeta N.º 168-2019 en el sistema de procesos judiciales con el que cuenta la SBN, donde se ha identificado que existe un proceso civil que se tramita ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N.º 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, seguido por el señor Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, sobre mejor derecho de propiedad. Consignando textualmente, que "(...) Al no ser evaluado, en su totalidad si "los Predios" no son de libre disponibilidad, se ha configurado dicha causal de nulidad".
  - Sin embargo, el Artículo 1 del Decreto Supremo N.º 016-2009-VIVIENDA, publicado el 18 septiembre 2009, con el texto siguiente: (...) La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a bienes estatales, no limita su libre disposición (...); entonces, conforme a las propias normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la existencia de procesos judiciales en los que la pretensión promovida cuestionen el derecho de propiedad, no limitan la libre disponibilidad del predio.
  - En virtud de ello, la obligación regulada en el mismo artículo 48°, sobre la puesta en conocimiento del adquirente del derecho asignado por el Estado, de la situación real del bien; al respecto, adjunta al presente recurso el ingreso formulado ante vuestra representada, mediante Solicitud de Ingreso N.º 13906-2020, de nuestra Carta con firma certificada ante la Notario María Soledad Pérez Tello, mediante la cual expresamos, que (...) hemos tomado conocimiento pleno de la existencia del Proceso Judicial sobre Mejor Derecho de Propiedad seguido por el señor Marco Benicio Martínez Acosta contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N.º 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, el cual está referido a las denominadas Área 1 y Área 2, materia del otorgamiento de derecho de usufructo.

- La Sra. María Elvira Alvarado Chico como Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, no tiene la representación para presentar un recurso de apelación en contra de la Resolución N.º 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE con fecha 20 de julio del 2020, al no ser dicha Municipalidad parte del procedimiento y en tanto que solo el Procurador Público tiene esa atribución y competencia funcional, cuando la Municipalidad sea parte y en este caso a todas luces, dicha Municipalidad no lo es.
- En cuanto al citado proceso judicial, se aprecia que la acción procesal por mejor derecho a la propiedad interpuesta por el Sr. Marco Benicio Martínez Acosta en contra de la SBN, fue admitida a trámite por el Juzgado Civil de Lurín, por la Resolución N.º 2 con fecha 15 de mayo del 2018, la que fue notificada oportunamente a la SBN con fecha 20 de agosto del 2018 según reporte de consulta de expedientes del Poder Judicial.
- Por todo ello se aprecia que la Resolución N.º 0059-2020/SBN-DGPE con fecha 26 de agosto del 2020, es **NULA DE PLENO DERECHO** por ser un acto administrativo ilegal y arbitrario dictado por parte de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, al ocasionar lesividad, perjuicio y agravio económico a la empresa **TROTAN S.A.C.**

## II. ANÁLISIS:

- 2.1 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 estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)<sup>4</sup>.
- 2.2 El artículo 120º del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante “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). En ese contexto, el numeral 11.1 del artículo 11º del “TUO de la LPAG” señala que: “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)”.
- 2.3 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

<sup>3</sup>Artículo 1º.- 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>T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

<sup>5</sup>T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General

“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”.

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.

- 2.4 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. 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 **y por las partes intervinientes en el procedimiento.**
- 2.5 Por otro lado, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante TUO de la LPAG") en el numeral 11.2 del artículo 11, señala que la nulidad debe ser elevada al superior jerárquico quien deberá manifestarse sobre la misma; situación que concuerda con lo solicitado por "el Administrado" ya que solicita que sea el Superintendente Nacional de Bienes Estatales quien resuelva su nulidad.
- 2.6 Si bien es cierto, que el Superintendente Nacional de Bienes Estatales es el titular de la SBN y esta Dirección depende jerárquicamente de él. La presente nulidad es solicitada de parte y dado que los actos administrativos que emite esta Dirección agotan la vía administrativa corresponde su atención.
- 2.7 Con base a lo desarrollado, se tiene que "el administrado" a través de su escrito de nulidad pone en conocimiento de esta Dirección que existiría una **NULIDAD DE PLENO DERECHO** al momento de haberse emitido "la Resolución", y conforme a lo señalado en el artículo 202°, corresponde a la autoridad administrativa ejercer control sobre los actos administrativos que emite, conforme a sus facultades, y en estricto cumplimiento de lo señalado en artículo 223°<sup>9</sup> del "TUO de la LPAG", por lo tanto, debe someterse a control "la Resolución" a fin de determinar si durante su emisión de advierte algún vicio de nulidad.

### **Sobre los argumentos de "el Administrado"**

- 2.8 Del escrito de nulidad, "el Administrado" indica que no se le corrió traslado del inicio del procedimiento de nulidad de oficio, conforme se encuentra regulado en el tercer párrafo del numeral 213.2 del artículo 213° del "TUO de la LPAG" que señala:

---

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

218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración  
b) Recurso de apelación

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

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

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

<sup>9</sup> **Artículo 223.- Error en la calificación.** - El error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter.

*"(...) En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa."*

- 2.9 En ese sentido, la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando este adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley. Las causales de nulidad se encuentran establecidas en el artículo 10<sup>10</sup> del "TUO de la LPAG", se observa que estas **son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo.
- 2.10 Siendo así, se tiene que previo a emitirse "la Resolución", no se ha corrido traslado al administrado del inicio de la nulidad de oficio contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, con lo cual se ha afectado el derecho de defensa de "el Administrado", al nulificar la antes mencionada resolución, sin que este pueda plantear sus descargos, generando indefensión en "el administrado".
- 2.11 Con lo cual, estamos ante una **NULIDAD DE PLENO DERECHO**<sup>11</sup> por contravenir el mandato legal señalado en la normativa vigente. Por lo tanto, corresponde declarar la nulidad de "la Resolución".
- 2.12 Por otro lado, cabe señalar que, si bien es cierto que la Municipalidad de Santa María del Mar, no es parte del proceso y actuó denunciando algunos hechos; ello no es óbice, para que esta Dirección con base a sus facultades pueda conocer sobre las nulidades de oficio, con respecto a los actos que expidan las Subdirecciones a su cargo. En ese sentido cabe señalar, que al momento de emitirse "la Resolución" esta Dirección no ha otorgado la admisibilidad o manifestado sobre el pedido de la referida Municipalidad.
- 2.13 Lo antes señalado, no enervar el pedido de nulidad de pleno derecho que sustenta "el Administrado", ya que la nulidad es manifiesta y debe ser declarado nula "la Resolución", resultando ya inoficioso pronunciarse sobre los demás puntos que señala en su nulidad.
- 2.14 Por otro lado, fue motivo de la declaración de nulidad de la Resolución N.º 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020 y su resolución aclaratoria, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que no consta en dicho acto administrativo la situación del

<sup>10</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad

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

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14. 3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

<sup>11</sup> "La nulidad es la consecuencia jurídica que se impone ante la transgresión al orden jurídico. Las nulidades actúan como antibiótico de la juridicidad, para el saneamiento del anti-derecho. Son un resultado obligado del antecedente: los vicios jurídicos". DROMI Roberto. Derecho Administrativo. Editorial Ciudad Argentina. Décima Ed. Buenos Aires-Madrid. 2004. p.400

proceso civil que se tramita ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N° 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, seguido por: Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, por mejor derecho de propiedad.

- 2.15 En ese sentido, conforme señala "el Administrado", que si bien es cierto que puede disponerse de un predio a pesar que sobre el recaigan procesos judiciales, conforme lo señala el artículo 48° de "el Reglamento", dicho hecho debe ser puesto en conocimiento del eventual adquirente.
- 2.16 Siendo así, mediante Solicitud de Ingreso N.º 13906-2020, "el Administrado" presenta una Carta Notarial con firma certificada ante la Notario María Soledad Pérez Tello, mediante el cual expresa que ha tomado conocimiento pleno de la existencia del Proceso Judicial sobre Mejor Derecho de Propiedad, con lo cual señala haber cumplido con lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de la Ley N.º 29151.
- 2.17 Sin embargo, de la lectura integral del citado artículo, exige, no solo el conocimiento pleno del adquirente de que exista algún proceso judicial, registral, carga o gravamen; también exige que dicha situación debe constar en la resolución que otorga el derecho de disposición, conforme a lo señalado en el artículo antes citado, que dice:

**"Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.**

*Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.*

*La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición;*

**lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.**

*En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos" (subrayado y negrita nuestro).*

- 2.18 Revisado el expediente, y teniendo a la vista las resoluciones N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, no se precisa que conste en las referidas resoluciones la puesta en conocimiento del proceso judicial a "el Administrado", la inobservancia de dicha situación acarrea su nulidad conforme al dispositivo legal citado.
- 2.1 Con base en ello, se sugiere iniciar el procedimiento de nulidad de oficio, para lo cual debe de correrse traslado a "el Administrado" a fin de que cumpla con presentar sus descargos dentro del plazo establecido en el numeral 213.2 del artículo 213° del "TUO de la LPAG", a fin de poder manifestarse sobre lo señalado en el párrafo que antecede.

### **CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar la Nulidad de la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE de fecha 08 de setiembre del 2020 expedida por la Dirección General del Patrimonio Estatal.

### **RECOMENDACIONES:**

- 4.1. Conforme a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento” debe iniciarse el procedimiento de nulidad de oficio debiendo correrse traslado a “el Administrado” a fin de que presente sus descargos.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 01/10/2020 09:39:20-0500

---

**JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE