

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0084-2020/SBN-DGPE**

San Isidro, 29 de octubre de 2020

**VISTO:**

El expediente N° 119-2018-SBN-SDAPE en atención a lo dispuesto en la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE de fecha 07 de octubre del 2020 por el cual se declaró la Nulidad de la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE de fecha 26 de agosto del 2020, emitida por la Dirección General del Patrimonio Estatal, en la que se dispuso declarar la nulidad de la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de julio del 2020 emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, la cual declaro **APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de la empresa **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.° 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 conforme a la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE de fecha 07 de octubre del 2020, estando 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 sus descargos sobre el inicio del procedimiento de nulidad oficio; 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, 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.º 11883-2020) la Municipalidad de Santa María del Mar (en adelante “la Recurrente”) 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

<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.

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 direccional fue declarada nula por la resolución direccional 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.º 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 (S.I.13983-2020) “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.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 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 48º, sobre la puesta en conocimiento del adquiriente 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.**

7. Que, en fecha 07 de octubre del 2020 esta Dirección con base a lo señalado por “el administrado” emitió la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE, disponiendo la nulidad de

la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE de fecha 26 de agosto del 2020, retrotrayendo el procedimiento hasta la calificación de la apelación.

8. Que, en ese contexto, la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE dispuso comunicar a TROTAN S.A.C. debidamente representado por su Gerente General: Cristóbal Armando Montero Chávez, el inicio del procedimiento de nulidad de oficio contra las Resoluciones N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/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.

9. Que, mediante escrito s/n de fecha 12 de octubre del 2020 (S.I. N° 16556-2020) “el administrado”, cumple con presentar sus descargos señalando lo siguiente:

- Cumplimos con expresar a su despacho de manera directa plena y formal que, hemos tomado conocimiento pleno de la existencia del proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad seguido por: Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N° 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 aprobado en la resolución N° 0520/2020-SBN-DGPE-SDAPE y resolución aclaratoria N° 0571/2020-SBN-DGPE-SDAPE.
- En atención a la existencia del citado proceso judicial, y al pleno conocimiento que tenemos del mismo, asimismo el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos, conforme lo establece textualmente el último párrafo del artículo 48 del reglamento de la Ley N° 2915.
- Conforme a lo señalado, ya no existe ningún supuesto de impida otorgar el derecho de usufructo, señala que, conforme a los demás puntos señalados, han aportado ya elementos y argumentos que desvirtúan cualquier situación contraria.

## **ANALISIS**

10. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 213.1 del artículo 213° del “TUO de la LPAG”, puede declararse de oficio la nulidad cuando se adviertan actos administrativos que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales, de acuerdo a las causales previstas en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”

11. 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 estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)<sup>4</sup>.

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

## **SOBRE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR “LA RECURRENTE”**

12. 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 (...)”.

13. 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.

14. 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, 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.**

15. Que, siendo así, no se observa que “la Recurrente” sea parte del procedimiento, o un tercero legitimado<sup>7</sup> debidamente apersonado al proceso, en ese sentido el Tribunal Constitucional ha señalado que: “**Establece una obligación a la autoridad administrativa, para que en caso de advertir la existencia de terceros determinados no comparecientes, cuyos derechos o intereses legítimos pudieran resultar afectados, les comunique, la tramitación del proceso a su domicilio. En el caso de terceros administrados no determinados, la obligación de comunicar debe realizarse mediante publicación, información pública o audiencia pública. Conviene anotar la diferencia de trato para estos supuestos. El primer caso está referido a aquellos que, si bien no han concurrido al procedimiento, de los actuados del expediente se verifica que tienen derechos o intereses legítimos susceptible de verse afectados por la decisión que se adopte; mientras que el otro supuesto, a nuestro entender, apunta a una categoría más general, aplicable en aquellos casos donde la trascendencia de la controversia**

<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> **Artículo 71.- Terceros administrados**

71.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento.

71.2. Respecto de terceros administrados no determinados, la citación es realizada mediante publicación o, cuando corresponda, mediante la realización del trámite de información pública o audiencia pública, conforme a esta Ley.

71.3. Los terceros pueden apersonarse en cualquier estado del procedimiento, teniendo los mismos derechos y obligaciones de los participantes en él.”

**genera ciertos intereses individuales o colectivos en determinados sectores de la sociedad civil.**<sup>8</sup> (subrayado y negrita nuestra).

16. 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”.

17. Que, ahora bien, el numeral 120.2 del artículo 120 del TUO de la LPAG, expresa textualmente: *“Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral”*. Por consiguiente, la titularidad de un interés legítimo, corresponde a quien el acto administrativo dictado le reporte un beneficio o le origine un perjuicio. Asimismo, requiere al interés para ser legítimo, la concurrencia de tres elementos: a) ser un interés personal; b) ser un interés actual y; c) ser un interés probado. Dicho interés no ha sido probado en el momento de la interposición de la apelación.

18. Que, sin embargo, la doctrina señala: *“(…) El ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole – por defecto- volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad o merito (…)*<sup>9</sup>. Asimismo, que dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, corresponde controlar lo actos emitidos por esta.

## **DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO**

19. Que, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal, se encuentra regulado en la Directiva n.° 004-2011/SBN denominada “Procedimientos Para la Constitución del Derecho de Usufructo Oneroso de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad y de la Opinión Técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”, aprobada por Resolución n.° 044-2011-SBN (en adelante, “la Directiva”):

20. Que, conformidad con lo previsto en los numerales 2.1, 2.5, 3.1 literal j y 3.3 de “la Directiva”, para que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de predios estatales por la causal de proyecto de inversión, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos: i) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal; ii) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, es decir, no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; iii) Que el dominio del predio solicitado se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad propietaria respectiva; y iv) Que la autoridad competente del Gobierno Nacional, Regional o

<sup>8</sup> EXP. N° 1963-2006-PA/TC, PIURA.

<sup>9</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187

Local haya aprobado el proyecto de inversión que sustenta la solicitud mediante resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo, que haya quedado firme.

**21.** Que, el Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97), concluyó que el predio denominado “Área 1” en un 96.64% aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante la Resolución n.º 208- 011/SBN-DGPE-SDAPE (988 925,47 m2); sin embargo, cabe precisar que a través de la Resolución n.º 0272-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de marzo de 2018, se dispuso la extinción de esta afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, la misma que quedó firme, conforme a la Constancia n.º 0635-2018/SBN-SG-UTD.

**22.** Que, estando al mérito del Plano Diagnóstico n.º 1472-2019//SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de mayo de 2019 (folio 455) y del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) y atendiendo a lo precisado en los considerandos precedentes, los predios denominados “Área 1” de 19 064,74 m2 y “Área 2” de 32 724,93 m2 materia de la presente solicitud, son de propiedad del Estado y de libre disponibilidad para efectos de su otorgamiento en usufructo.

**23.** Que, con base a lo señalado por la SDAPE en fecha 20 de julio del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE en la cual dispuso lo siguiente:

“ (...)”

**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.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. (...).”**

**24.** Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 11142-2020, del 30 de julio de 2020, mediante la cual la empresa **TROTAN S.A.C.** solicita la aclaración de la Resolución n.º 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de julio de 2020, que resolvió aprobar la constitución directa del derecho de usufructo oneroso, en ese sentido, en fecha 07 de agosto del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 0571-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en la cual **RECTIFICAR** los considerandos sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de la Resolución n° 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de julio de 2020.

25. Que, mediante Memorando n.º 1842-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de agosto de 2020, por el cual la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia. Como parte de la evaluación de la misma **esta Superintendencia ha tomado conocimiento que sobre “los predios” recaerían procesos judiciales pendientes**. Siendo así, esta Dirección en fecha 21 de agosto del 2020 mediante Memorándum N° 00952-2020/SBN-DGPE solicito a la SDAPE informe si sobre “los predios” otorgados se vienen superponiendo procesos judiciales pendientes.

26. Que, en fecha 21 de agosto del 2020, con Memorándum N° 01984-2020/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE envía el Informe Preliminar N° 02528-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en el cual se señala dentro de sus conclusiones:

“(…)

***4.1 De la evaluación realizada se ha determinado que 51 188,69 m<sup>2</sup> que representa el 98,84 % del terreno otorgado en usufructo a favor de TROTAN S.A.C., conformado por los predios del Estado denominados TERRENO 2 (519,09 m<sup>2</sup>), TERRENO 3 (17 944,67 m<sup>2</sup>) y TERRENO 4 (32 724,93 m<sup>2</sup>), se encuentran dentro del área que involucra el proceso judicial seguido con Legajo 168-2019 y solamente el TERRENO 1 (600,98 m<sup>2</sup>) que representa el 1,16% del total del terreno estaría fuera del ámbito del proceso judicial”.***

27. Que, revisado el legajo N° 168-2019 en el Sistema de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se ha identificado que existe un 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.

28. Que, por consecuencia, se tiene que el 98,84 % del área que conforman “el predio” no conformarían como bienes de libre disponibilidad, y aunado a la naturaleza del proceso civil que se viene tramitando ante el Poder Judicial que versa sobre la titularidad del bien materia de la presente.

29. Que, mediante Solicitud de Ingreso N.º 13906-2020 de fecha 21 de agosto del 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.

30. Que, en ese sentido, conforme señala “el Administrado”, que si bien es cierto que puede disponerse de un predio estatal a pesar que sobre el recaigan procesos judiciales, conforme lo señala el artículo 48º de “el Reglamento”.

31. Que, 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 nuestra).

32. Que, revisado el expediente, y teniendo a la vista las resoluciones N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE, no se advierte en ellas, sobre la existencia del proceso judicial, así como la toma de conocimiento de los mismos por parte de “el Administrado”.

33. 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.

34. Que, con base a lo señalado, la inobservancia a lo estipulado en el artículo 48° de “el Reglamento” segundo párrafo, al momento de emitir las resoluciones N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE acarrear su nulidad, por contravenir el mandato legal<sup>11</sup> señalado en la normativa vigente. Por consecuencia, corresponde declarar la nulidad de las resoluciones antes mencionadas, por contravenir al dispositivo legal antes citado conforme a lo señalado en el inciso 1) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”. Debiendo retrotraerse el procedimiento hasta el momento de producido el vicio.

35. Que, finalmente, se advierte de la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE de fecha 01 de octubre del 2020 en la parte resolutive se ha señalado:

<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

“(…)

**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”.**

36. Que, el artículo 212° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que los errores materiales o aritméticos en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión, adoptando la rectificación las formas y modalidades de comunicación que correspondan al acto original.

37. Que, se observa que hay un error material<sup>12</sup>, al momento de consignar el orden de las resoluciones emitidas por la SDAPE, con base a lo señalado, y estando a que el error material atiende a un error de expresión en la redacción del documento, entendiéndose un error al soporte material que lo contiene y no a la voluntad o razonamiento del acto, corresponde rectificar el mismo, debiendo señalarse el siguiente error material en la parte Resolutiva de la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE, en la cual se consignó: “las Resoluciones N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE””, cuando **debe decir**: “(…) las Resoluciones N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE 2020”.

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° 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020 y su aclaratoria Resolución N° 0571-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 07 de agosto del 2020, emitidas 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 momento de producido el vicio.

**Artículo Tercero.** – Rectificar el error material contenido en la parte Resolutiva de la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE, en los siguientes términos:

“(…)

**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° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE.”***

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

**Regístrese y comuníquese.** -

**Visado por:**

**Especialista Legal**

**Firmado por:**

**Director de Gestión Del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00034-2020/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 : Procedimiento de nulidad de oficio contra la Resolución N° 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 16556-2020  
b) Solicitud de Ingreso N° 13983-2020  
c) Expediente N° 119-2018-SBN-SDAPE

FECHA : San Isidro, 29 de octubre del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a lo dispuesto en la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE de fecha 07 de octubre del 2020 por el cual se declaró la Nulidad de la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE de fecha 26 de agosto del 2020, emitida por la Dirección General del Patrimonio Estatal, en la que se dispuso declarar la nulidad de la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de julio del 2020 emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, la cual declaro **APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de la empresa **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** (en adelante "los Predios"), y conforme a la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE de fecha 07 de octubre del 2020, estando 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 sus descargos sobre el inicio del procedimiento de nulidad oficio.

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 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.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 Maria: 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 irrisoria 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 Luín 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 adquiriente 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.**
- 1.8. En fecha 07 de octubre del 2020 esta Dirección con base a lo señalado por “el administrado” emitió la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE, disponiendo la nulidad de la Resolución N° 0059-2020/SBN-DGPE de fecha 26 de agosto del 2020, retrotrayendo el procedimiento hasta la calificación de la apelación.
- 1.9. En ese contexto, la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE dispuso 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.

1.10. Mediante escrito s/n de fecha 12 de octubre del 2020 “el administrado”, cumple con presentar sus descargos señalando lo siguiente:

- Cumplimos con expresar a su despacho de manera directa plena y formal que, hemos tomado conocimiento pleno de la existencia del proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad seguido por: Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N° 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 aprobado en la resolución N° 0520/2020-SBN-DGPE-SDAPE y resolución aclaratoria N° 0571/2020-SBN-DGPE-SDAPE.
- En atención a la existencia del citado proceso judicial, y al pleno conocimiento que tenemos del mismo, asimismo el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos, conforme lo establece textualmente el último párrafo del artículo 48 del reglamento de la Ley N° 2915.
- Conforme a lo señalado, ya no existe ningún supuesto de impida otorgar el derecho de usufructo, señala que, conforme a los demás puntos señalados, han aportado ya elementos y argumentos que desvirtúan cualquier situación contraria.

## 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>.

### **Sobre el recurso de apelación interpuesto por “la Recurrente”**

2.2 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 (...)”.

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

<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> 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”.

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.

- 2.4 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, 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 Siendo así, no se observa que “la Recurrente” sea parte del procedimiento, o un tercero legitimado<sup>7</sup> debidamente apersonado al proceso, en ese sentido el Tribunal Constitucional ha señalado que: **“Establece una obligación a la autoridad administrativa, para que en caso de advertir la existencia de terceros determinados no comparecientes, cuyos derechos o intereses legítimos pudieran resultar afectados, les comunique, la tramitación del proceso a su domicilio. En el caso de terceros administrados no determinados, la obligación de comunicar debe realizarse mediante publicación, información pública o audiencia pública. Conviene anotar la diferencia de trato para estos supuestos. El primer caso está referido a aquellos que, si bien no han concurrido al procedimiento, de los actuados del expediente se verifica que tienen derechos o intereses legítimos susceptible de verse afectados por la decisión que se adopte; mientras que el otro supuesto, a nuestro entender, apunta a una categoría más general, aplicable en aquellos casos donde la trascendencia de la controversia genera ciertos intereses individuales o colectivos en determinados sectores de la sociedad civil.”**<sup>8</sup> (subrayado y negrita nuestra).
- 2.6 Ahora bien, el numeral 120.2 del artículo 120 del TUO de la LPAG, expresa textualmente: *“Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral”*. Por consiguiente, la titularidad de un interés legítimo, corresponde a quien el acto administrativo dictado le reporte un beneficio o le origine un perjuicio. Asimismo, requiere al interés para ser legítimo, la concurrencia de tres elementos: a) ser un interés personal; b) ser un interés actual y; c) ser un interés probado. Dicho interés no ha sido probado en el momento de la interposición de la apelación.
- 2.7 Sin embargo, la doctrina señala: *“(…) El ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole – por defecto- volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad o merito (…)*<sup>9</sup>”. Asimismo, que dentro del marco de las acciones de supervisión que

<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> Artículo 71.- Terceros administrados

71.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento.

71.2. Respecto de terceros administrados no determinados, la citación es realizada mediante publicación o, cuando corresponda, mediante la realización del trámite de información pública o audiencia pública, conforme a esta Ley.

71.3. Los terceros pueden apersonarse en cualquier estado del procedimiento, teniendo los mismos derechos y obligaciones de los participantes en él.”

<sup>8</sup> EXP. N° 1963-2006-PA/TC, PIURA.

<sup>9</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187

corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, corresponde controlar los actos emitidos por esta.

### **Del procedimiento de constitución de usufructo**

- 2.8 Que, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal, se encuentra regulado en la Directiva n.º 004-2011/SBN denominada "Procedimientos Para la Constitución del Derecho de Usufructo Oneroso de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad y de la Opinión Técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema", aprobada por Resolución n.º 044-2011-SBN (en adelante, "la Directiva").
- 2.9 Cabe señalar, de conformidad con lo previsto en los numerales 2.1, 2.5, 3.1 literal j y 3.3 de "la Directiva", para que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de predios estatales por la causal de proyecto de inversión, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos: i) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal; ii) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, es decir, no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; iii) Que el dominio del predio solicitado se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad propietaria respectiva; y iv) Que la autoridad competente del Gobierno Nacional, Regional o Local haya aprobado el proyecto de inversión que sustenta la solicitud mediante resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo, que haya quedado firme.
- 2.10 El Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97), concluyó que el predio denominado "Área 1" en un 96.64% aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante la Resolución n.º 208- 011/SBN-DGPE-SDAPE (988 925,47 m<sup>2</sup>); sin embargo, cabe precisar que a través de la Resolución n.º 0272-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de marzo de 2018, se dispuso la extinción de esta afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, la misma que quedó firme, conforme a la Constancia n.º 0635-2018/SBN-SG-UTD.
- 2.11 Estando al mérito del Plano Diagnóstico n.º 1472-2019//SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de mayo de 2019 (folio 455) y del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) y atendiendo a lo precisado en los considerandos precedentes, los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m<sup>2</sup> y "Área 2" de 32 724,93 m<sup>2</sup> materia de la presente solicitud, son de propiedad del Estado y de libre disponibilidad para efectos de su otorgamiento en usufructo.
- 2.12 Con base a lo señalado por la SDAPE en fecha 20 de julio del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE en la cual dispuso lo siguiente:

" (...)

**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. (...)”.

- 2.13 Mediante la Solicitud de Ingreso n.º 11142-2020, del 30 de julio de 2020, mediante la cual la empresa **TROTAN S.A.C.** solicita la aclaración de la Resolución n.º 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de julio de 2020, que resolvió aprobar la constitución directa del derecho de usufructo oneroso, en ese sentido, en fecha 07 de agosto del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 0571-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en la cual **RECTIFICAR** los considerandos sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de la Resolución n° 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de julio de 2020.
- 2.14 Mediante Memorando n.º 1842-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de agosto de 2020, por el cual la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia. Como parte de la evaluación de la misma **esta Superintendencia ha tomado conocimiento que sobre “los predios” recaerían procesos judiciales pendientes.** Siendo así, esta Dirección en fecha 21 de agosto del 2020 mediante Memorandum N° 00952-2020/SBN-DGPE solicito a la SDAPE informe si sobre “los predios” otorgados se vienen superponiendo procesos judiciales pendientes.
- 2.15 En fecha 21 de agosto del 2020, con Memorandum N° 01984-2020/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE envía el Informe Preliminar N° 02528-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en el cual se señala dentro de sus conclusiones:
- “(…) **4.1 De la evaluación realizada se ha determinado que 51 188,69 m<sup>2</sup> que representa el 98,84 % del terreno otorgado en usufructo a favor de TROTAN S.A.C., conformado por los predios del Estado denominados TERRENO 2 (519,09 m<sup>2</sup>), TERRENO 3 (17 944,67 m<sup>2</sup>) y TERRENO 4 (32 724,93 m<sup>2</sup>), se encuentran dentro del área que involucra el proceso judicial seguido con Legajo 168-2019 y solamente el TERRENO 1 (600,98 m<sup>2</sup>) que representa el 1,16% del total del terreno estaría fuera del ámbito del proceso judicial”.**
- 2.16 Revisado el legajo N° 168-2019 en el Sistema de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se ha identificado que existe un 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.
- 2.17 Por consecuencia, se tiene que el 98,84 % del área que conforman “el predio” no conformarían como bienes de libre disponibilidad, y aunado a la naturaleza del proceso civil que se viene tramitando ante el Poder Judicial que versa sobre la titularidad del bien materia de la presente.
- 2.18 Mediante Solicitud de Ingreso N.º 13906-2020 de fecha 21 de agosto del 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.

- 2.19 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 48º de "el Reglamento", dicho hecho debe ser puesto en conocimiento del eventual adquirente.
- 2.20 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 nuestra).*

- 2.21 Revisado el expediente, y teniendo a la vista las resoluciones N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE, no se advierte en ellas que, sobre la existencia de los procesos judiciales, así como la toma de conocimiento de los mismos por parte de "el administrado".
- 2.22 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.
- 2.23 Con base a lo señalado, la inobservancia a lo estipulado en el artículo 48º de "el Reglamento" segundo párrafo, al momento de emitir las resoluciones N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE

<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 trámites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

acarrear su nulidad, por contravenir el mandato legal<sup>11</sup> señalado en la normativa vigente. Por consecuencia, corresponde declarar la nulidad de las resoluciones antes mencionadas, por contravenir al dispositivo legal antes citado conforme a lo señalado en el inciso 1) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”. Debiendo retrotraerse el procedimiento hasta el momento de producido el vicio.

2.24 Finalmente, se advierte de la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE de fecha 01 de octubre del 2020 en la parte resolutive se ha señalado:

“(…)

**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”.

2.25 El artículo 212° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que los errores materiales o aritméticos en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión, adoptando la rectificación las formas y modalidades de comunicación que correspondan al acto original.

2.26 Se observa que hay un error material<sup>12</sup>, al momento de consignar el orden de las resoluciones emitidas por la SDAPE, con base a lo señalado, y estando a que el error material atiende a un error de expresión en la redacción del documento, entiéndase un error al soporte material que lo contiene y no a la voluntad o razonamiento del acto, corresponde rectificar el mismo, debiendo señalarse el siguiente error material en la parte Resolutiva de la Resolución N° 071-2020/SBN-DGPE, en la cual se consignó: “las Resoluciones N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE””, cuando **debe decir**: “(…) **la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE 2020**”.

## **CONCLUSIONES:**

3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declara la Nulidad de las Resoluciones N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE y su aclaratoria N° 571-2020/SBN-DGPE-SDAPE expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, debiendo retrotraerse el procedimiento hasta el momento de producido el vicio.

Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 29/10/2020 15:30:44-0500

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

<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