

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0049-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 24 de abril de 2018

Visto, el Expediente N° 201-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud de Nulidad de Oficio presentada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "SDDI", del acto administrativo contenido en la Resolución N° 0040-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de enero de 2018, la cual se resolvió entre otros, aprobar la venta directa por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", del área de 71 562,45 m<sup>2</sup> signado como Parcela 1 del terreno eriazo ubicado sobre la ladera y cima del cerro Parco al Norte de la Habilitación Semirústica Huertos de San Fernando, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12431301 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N° 53125, a favor de José Luis Salmón Zazzali y Adriana Arévalo Quintana, en adelante "los administrados", y;



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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!

2. Que, el Capítulo I del Título III del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece respecto de la revisión de los actos en vía administrativa, las Revisiones de Oficio, como son la Rectificación de Errores, la Nulidad de Oficio y la Revocación.

3. Que, el numeral 2 del artículo 211 del TUO de la LPAG, establece que la nulidad de oficio puede ser declarado por el funcionado jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida, por lo que corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones



de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, asimismo, el numeral 3 del artículo 211 del TUO de la LPAG, establece que la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos.

5. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 26 de enero de 2018, ante lo cual "la SDDI" mediante Memorando N° 1040-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de noviembre de 2018, "la SDDI" solicita a esta Dirección evaluar la nulidad de oficio parcial de "la Resolución". Por consiguiente, habiéndose solicitado la nulidad parcial de oficio dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, pronunciarse sobre la nulidad solicitada.



### De la Nulidad de Oficio y la determinación del vicio de invalidez

6. Que, el poder jurídico por el cual la Administración Pública puede eliminar sus actos viciados, en su propia vía, y aun invocando como causales sus propias deficiencias, se le denomina potestad de invalidación, el cual puede ser declarado vía judicial como administrativa, pudiendo ser motivada por la propia acción de la Administración Pública, fundamentándose en la necesidad que tienen la autoridad administrativa de dar satisfacción al interés de respetar la vigencia de principio de juridicidad o del orden jurídico.

Asimismo, esta potestad se encuentra sujeta al principio de legalidad, por ello la posibilidad de la anulación de oficio implica en verdad una vía para la restitución de la legalidad afectada por un acto administrativo.

7. Que, el numeral 1 del artículo 211 del TUO de la LPAG, señala que: "En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10 puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales."

8. Que, es decir, la causal de la invalidación es que el acto administrativo sea contrario a derecho por acción de la propia Administración Pública o por acción del administrado, por lo que debe encontrarse en alguna de las causales del artículo 10 del TUO de la LPAG<sup>1</sup>. Siendo los defectos más comunes en que puede incurrir la Administración Pública los vinculados al incumplimiento de los requisitos de validez establecidos en el artículo 3 del TUO de la LPAG<sup>2</sup>.



#### <sup>1</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>2</sup> Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. **Competencia.**- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.
2. **Objeto o contenido.**- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.
3. **Finalidad Pública.**- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitársele a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.



## RESOLUCIÓN N° 0049-2018/SBN-DGPE

9. Que, asimismo, debe indicarse que no se trata solamente de que el acto sea ilegal, sino que el caso concreto, su vigencia conlleve por sus efectos al agravio del interés público, lo cual debe de ser determinado por la Administración, y a continuación se analiza.

10. Que, mediante Resolución N° 0040-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de enero de 2018, "la SDDI", aprobó la venta directa por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" a favor de la sociedad conyugal conformada por José Luis Salmón Zazzali y Adriana Arévalo Quintana, en adelante "los administrados", respecto de "el predio", asimismo, se aprobó el valor comercial de la venta por la suma de U.S \$ 306 196,30 (Trescientos seis mil ciento noventa y seis con 30/100 Dólares Americanos), la cual señalan **deberá ser cancelada por "los solicitantes", en el plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la notificación de la presente Resolución.** (El énfasis es nuestro).

11. Que, estando "los administrados" notificados con "la Resolución" el 26 de enero de 2018, mediante escrito presentado el 31 de enero de 2018 (S.I. N° 3367-2018), señalan que con fecha **03 de enero de 2018 (S.I. N° 00107-2018)** solicitaron que el pago del predio se realice en cuotas de acuerdo a lo establecido en el artículo 78-C de "el Reglamento"<sup>3</sup>, el mismo que no fue evaluado por "la SDDI" en "la Resolución".

12. Que, mediante Oficio N° 266-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de febrero de 2018, "la SDDI", solicita a "los administrados" acreditar con documento fehaciente (información documentada) que no se les haya otorgado bonos del Estado para fines de vivienda y que no son sujetos de crédito alguno para la adquisición de "el predio", por ser personas de recursos escasos y por la ubicación de "el predio", otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, para cumplir con lo solicitado.

13. Que, estando lo solicitado por "la SDDI", con escrito presentado el 21 de febrero de 2018 (S.I. N° 05729-2018), "los administrados" reiteran su solicitud de pago en cuotas de acuerdo de acuerdo a lo establecido en el artículo 78-C de "el Reglamento", además presentan la documentación solicitada por "la SDDI". Por lo que, con Informe de

4. **Motivación.**- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico

<sup>3</sup> **Artículo 78.- Del pago del precio.**

(...) En las ventas efectuadas por las causales contenidas en los literales c) y d) del artículo 77 del presente Reglamento, por excepción y en caso el predio adjudicado constituya única propiedad del adquirente en la jurisdicción en la que se ubica el citado predio, puede

pactarse que el precio de venta sea pagado en armadas y en un plazo no mayor de tres (3) años, con aplicación de los respectivos intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional -TAMN promedio, publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros SBS, en la fecha de adjudicación del predio. En ese supuesto, conforme a lo establecido en el artículo 1118 y siguientes del Código Civil, se entenderá constituida una hipoteca legal sobre el inmueble enajenado, la misma que será inscrita, de oficio, simultáneamente con el contrato de compraventa.

Brigada N° 246-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de marzo de 2018 "la SDDI" evalúa las modalidades y propuestas de pago.

14. Que, es de señalar que efectivamente de la lectura de los considerandos de "la Resolución", no se advierte que "la SDDI" se pronuncie respecto del escrito presentado el 03 de enero de 2018 (S.I. N° 00107-2018) que contiene la solicitud de "los administrados" para que el pago se realice en cuotas conforme lo señalado en el artículo 78-C de "el Reglamento", indicando en el considerando vigésimo octavo respecto del pago:

"(...)

28. Que, es pertinente comunicar que el valor de "el predio" indicado en "el Informe", deberá ser efectuado íntegramente por "los solicitantes" dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente Resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. En caso de haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice "el administrado" debe efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP."

15. Que, se advierte que "la SDDI" obviando pronunciarse sobre la solicitud de "los administrados", establece como regla que el pago deberá realizarse en el plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de "la Resolución".

16. Que, como se estableció en los párrafos que anteceden y de lo señalado en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la LPAG, es causal de nulidad **"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"** (el resaltado es nuestro). Contempla la doctrina dentro de estos defectos u omisiones los vicios referidos a la regularidad del procedimiento, entendiendo que el vicio se produce cuando se omite un trámite obligado por alguna disposición legal o derivado del debido proceso, es decir, obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente y en un plazo razonable, como bien lo señala el Principio del debido procedimiento<sup>4</sup> en el TUO de la LPAG, como se advierte de "la Resolución" en cuanto omite un pronunciamiento respecto de la solicitud de "los administrados" respecto del pago en cuotas del precio de la venta directa, estableciendo la modalidad sin fundamentar su pronunciamiento.

17. Que, ahora, bien el artículo 16 del TUO de la LPAG ha establecido como regla general que el acto administrativo es eficaz a partir de la notificación legalmente realizada, diferenciando entre los conceptos "validez" y "eficacia" de los actos administrativos, porque mientras la "validez" del acto hace referencia a su conformidad con el ordenamiento jurídico el artículo 16.1 establece que la "eficacia" es el momento a partir del cual el acto administrativo produce sus efectos. Por ello, podemos afirmar que no siempre la consecuencia ordinaria de la invalidez de un acto administrativo es su declaración de nulidad, correspondiendo en el caso materia, declarar la nulidad parcial del acto administrativo contenido en "la Resolución", respecto de la forma de pago de la venta directa de "el predio", debiendo "la SDDI" emitir un pronunciamiento respecto de la solicitud de fecha 03 de enero de 2018 (S.I. N° 00107-2018) presentada por "los administrados".

<sup>4</sup> Principio del debido procedimiento.-

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.



## **RESOLUCIÓN N° 0049-2018/SBN-DGPE**

### **Del procedimiento para la anulación de oficio**

18. Que, determinada la causal de nulidad parcial de oficio, es de indicar que el segundo párrafo del numeral 2 del artículo 211 del TUO de la LPAG, establece respecto del procedimiento de nulidad de oficio: *"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"*.

19. Que, lo establecido en la normatividad, corresponde a que la invalidación del acto administrativo debe producirse al interior de una nueva secuencia administrativa debido a que se va emitir un acto administrativo (invalidatorio), que cuando se produce de oficio debe de contar con el pronunciamiento del administrado, valorarlo e incorporarlo en la motivación del acto que finalmente se emite, explicando de qué manera se ha tomado en cuenta.

20. Que, sin perjuicio a lo establecido en el artículo en análisis, en aplicación de los principios de eficacia<sup>5</sup> y celeridad<sup>6</sup> consagrados en el TUO de la LPAG, corresponde convalidar y valorar los escritos posteriores a la emisión de "la Resolución" presentados por "los administrados" con fecha 31 de enero de 2018 (S.I. N° 3367-2018) y 21 de febrero de 2018 (S.I. N° 05729-2018), donde expresan su voluntad respecto de que el pago se realice en cuotas conforme lo establecido en el artículo 78-C de "el Reglamento", y resulta compatible con la decisión de esta Administración, por lo cual, se omite correr traslado a los mismos, para que manifiesten su voluntad y ejerzan su derecho defensa.

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:**

<sup>5</sup> **Principio de eficacia.-**

Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

<sup>6</sup> **Principio de celeridad.-**

Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.



**Artículo 1°.-** Declarar la **NULIDAD PARCIAL DE OFICIO** de la Resolución N° 040-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de enero de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme las consideraciones expuestas.

**Artículo 2°.-** La Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, deberá de emitir un nuevo pronunciamiento respecto de la modalidad de pago solicitada por los administrados.

**Regístrese y comuníquese.-**



*Victor Hugo Rodríguez Mendoza*  
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES