

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0076-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 15 de julio de 2021

VISTO:

Los expedientes N° 535-2021/SBNSDDI, 536-2021/SBNSDDI, 537-2021/SBNSDDI, 538-2021/SBNSDDI, 543-2021/SBNSDDI, 544-2021/SBNSDDI, 545-2021/SBNSDDI, 546-2021/SBNSDDI, 547-2021/SBNSDDI que contienen el escrito de nulidad, interpuesto por **HUGO PEDRO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ**, (en adelante “el Recurrente”), contra la convocatoria de la II Subasta Pública Virtual 2021, respecto de lotes inmersos entre las zonas de las Lomas de Huacaluna y Mostazal, ubicadas en las Lomas de Ilo, provincia de Ilo y departamento de Moquegua (en adelante “los predios”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”) que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias; es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, mediante Resolución N° 488-2021-SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de junio del 2021, se aprobaron las bases administrativas de la II subasta pública, disponiendo la publicación de la misma en el portal web de la SBN;

4. Que, en fecha, 24 de junio mediante escrito s/n (S.I. N° 16022-2021) “el Recurrente” presenta oposición y solicita la nulidad de la segunda subasta pública, bajo los siguientes argumentos:

- Que, “el Recurrente” indica que se le está privando de su derecho de propiedad toda vez que es legítimo propietario vía sucesoria de “los predios”, ya que ellos pertenecieron a su madre: Cirila Fernández de Gutiérrez, toda vez que Juan Pablo Fernández abuelo de “el Recurrente” compro los referidos predios.
- Hace valer su pedido conforme a lo señalado en el Decreto Ley N° 14197, en el cual se señala que no serán considerados como terrenos eriazos, los predios que tengan pastos naturales y estén dedicados a la ganadería como es el caso de “los predios”.
- Se le pretende privar de su derecho de propiedad sin que exista alguna causal de expropiación (fines sociales o nacionales) con lo cual se transgrede el artículo 70° de la constitución política del Perú, asimismo señala que ya inicio las acciones ante la SUNARP para poder realizar la primera de dominio sobre sus predios.

5. Que, en fecha, 07 de julio del 2021 mediante escrito s/n (S.I. N° 16624-2021) “el Recurrente” solicita la nulidad de todas las ventas efectuadas por esta Superintendencia, sobre “los predios” desde el año 2016, bajo los siguientes argumentos:

- Que, las ventas efectuadas por la SBN han incurrido en nulidad de pleno derecho por contravenir lo señalado en el artículo 10 de la ley del procedimiento administrativos general por contravenir las leyes y constitución.
- Ello en virtud, que los predios que ha dispuesto la SBN serian de propiedad de “el Recurrente” además de que se ha inobservado el Decreto Ley N° 14197, en el cual se señala que no serán considerados como terrenos eriazos, los predios que tengan pastos naturales y estén dedicados a la ganadería como es el caso de “los predios”, asimismo, señala que no se ha tenia observancia a lo señalado en la directiva N° 066-2014.
- Asimismo, solicita una reunión con funcionarios de esta Superintendencia a fin de exponer oralmente su pedido de nulidad.

6. Que, de la documentación presentada por “el Recurrente”, no precisa cual es el expediente o parcela contra el cual se interpone la nulidad, por ello, mediante Memorando N° 02105-2021/SBN-DGPE-SDDI y Memorando N° 02126-2021/SBN-DGPE-SDDI ambos de fecha 02 de julio de 2021 la “SDDI” remitió los expedientes de los lotes ubicados en el departamento de Moquegua, que fueron convocados para la II Subasta Pública Virtual 2021 a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente;

7. Que, En fecha 13 de julio del presente año a horas 10.00 am se le otorgo el uso de la palabra a “el Recurrente”, reunión que se llevó a cabo mediante el aplicativo *google meet*, donde participaron el Director de Gestión del Patrimonio estatal, Víctor Hugo Rodríguez Mendoza, la Subdirectora de Desarrollo Inmobiliaria, María del Pilar Pineda, el Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal, Fernando Luyo; donde “el Recurrente” y a su abogado presentaron sus argumentos con respecto al pedido de nulidad, asimismo, los funcionarios de esta Superintendencia solicitaron la presentación de documentación técnica así como otras que permitan verificar el área de “los predios”;

Análisis de la nulidad

Del procedimiento de subasta

8. Que, el artículo 76 “el Reglamento”, señala que, para todo acto de disposición inmobiliaria se requiere su inscripción a favor del Estado; asimismo, el artículo 218 regula la forma de disposición de los bienes de dominio privado, siendo esta la compraventa, bajo la modalidad de subasta pública, para lo cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web; y excepcionalmente por compraventa directa. Por su parte, en el literal a) del numeral 6.2.1 de la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 6 de julio de 2016 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (en adelante “la Directiva N° 001-2016”), establece que la venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI;

9. Que, el numeral 5.52 de “la Directiva N° 001-2016”, prevé que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado, siendo que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales así como la posesión que pueda existir sobre predios estatales, no limitan su libre disposición a través de la subasta pública, siempre que dichas situaciones sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta, en las bases administrativas de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad;

10. Que, a través de las Resoluciones N° 307, 310, 311/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021 y las Resoluciones N° 331, 334 y 336-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, que aprueban la venta por subasta pública de “los predios” y una síntesis de las mismas en las Bases Administrativas N° 002-2021/SBN-DGPE-SDDI aprobadas mediante Resolución N.º 488-2021/SBN-DGPE-SDDI, así como en el aviso de convocatoria de la II Subasta Pública Virtual - 2021 (publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de junio de

2021); se ha dado estricto cumplimiento a lo establecido en “el Reglamento” y en “la Directiva 001-2016”;

De los argumentos de “el Recurrente”

11. Que, se tiene que “el Recurrente” señala ser el propietario de un bien inmueble de mayor extensión del cual forman parte “los predios”, en mérito de ello adjunta copia certificada de la escritura pública N° 1258 de rectificación y aclaración de venta de derechos y acciones en las “Lomas de Huacaluna” otorgado por Mariano Nieto Pacheco a favor de Juan Pablo Fernández Gutiérrez (abuelo de “el administrado) ante el extinto Notario de Moquegua: Ricardo Vargas M. de fecha 14 de septiembre de 1954;

12. Que, asimismo, de la lectura de dicha escritura, se advierten las colindancias del bien materia del mismo, por el Sur, con: la Hacienda Loma de Chambal, por el Este con: el Cerro Puite, con el Norte: Valle de Loreto y, por el Oeste: con el Mar, asimismo no se señala ni en el escrito, tampoco se observa en los anexos, algún documento que señale la inscripción de la referida escritura ante los registros públicos, tampoco se advierte plano del mismo;

13. Que, de la documentación presentada, se concluye que no es posible delimitar adecuadamente el predio al no existir un plano referencial o inscripción registral a fin de poder determinar la superposición gráfica de predios u otro, ya que la información brindada no tiene claridad en su identificación y delimitación, a través del área o cabida, linderos y medidas perimétricas y punto de referencia. En ese sentido, no es posible establecer sobre qué área de “los predios” se debería emitirse la nulidad de oficio;

Del pedido de nulidad

14. Que, un acto administrativo¹ es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estos personas naturales, personas jurídicas o entidades de la administración pública)²;

15. Que, la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando el acto administrativo 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 10³ del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento

¹ **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”.**

² **T.U.O de la Ley 27444-** Ley del Procedimiento Administrativo General.

³ **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.

Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se observa que estas **son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo;

16. Que, el artículo 120⁴ del “TUO de la LPAG” 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 artículo 11.1 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 (...);

17. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 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.** Los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa⁵ son los recursos de Reconsideración y de Apelación, los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley;

18. Que, en ese contexto, la doctrina nacional⁶ señala que: “La nulidad es un argumento que puede sustentar cualquier recurso administrativo, pero nunca configura un recurso autónomo dentro del procedimiento nacional”. De igual forma Roca Mendoza⁷ dice: “La nulidad no constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”. Con base en lo expuesto, se puede señalar que la Nulidad no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento **y por las partes intervinientes en el procedimiento;**

Con respecto a la nulidad de oficio de las ventas directas desde el 2016

19. Que, La nulidad de oficio está contemplada en el artículo 213 del “TUO de LPAG”. En ese contexto, el numeral 213.3 del artículo antes citado, señala que: “La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos o contando a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10”;

⁴ 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”.

⁵ **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.

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 197.

⁷ ROCA MENDOZA, Oreste. Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General 1 Edición, Tomo I, Página 207.

20. Que, En ese sentido, se tiene que esta Dirección no puede avocarse a conocer mediante la nulidad de oficio sobre las ventas realizadas desde el 2016 ya que a la fecha el plazo se encuentra vencido (02 años), por lo que solo se debería conocer sobre las ventas realizadas desde el año 2019 hasta la fecha, sin embargo, ante la inexistencia de información técnica no es posible ubicar sobre que parcelas se comenzaría el procedimiento de nulidad de oficio, en caso se advirtiera alguna causal de nulidad;

21. Que, de los expedientes remitidos por la “SDDI”, se tiene que las parcelas 5,13,14,15,16,18,19 y 32 se encuentran independizadas de la partida electrónica N° 11020008 (CUS N°103388) del registro de la propiedad inmueble de la oficina registral de Ilo, matriz que fue independizada de un predio de mayor extensión inscrita en la partida electrónica N° 11018229 (CUS N° 93483) de la oficina registral de Ilo, la cual formo parte del predio inscrito en la ficha N° 0305 que continua en la partida electrónica N° 05000142 (CUS N° 43136) de la antes referida oficina registral, en la cual se advierte que la primera inscripción de dominio sobre dicho predio se realizó en virtud de la Resolución Directoral Regional N° 034-88-VC-6800, a favor del Estado, representado por la Dirección Regional del Ministerio de Vivienda y Construcción - Moquegua, en mérito al Decreto Legislativo N° 43, D.S. N° 002-86-VC, D.S. N° 033-85 Y R.M. N° 248-86-VC-1200 en fecha 13 de diciembre de 1988. De la inscripción ante SUNARP, se colige que dichas inscripciones cuentan con la presunción señalada en el artículo 2012⁸ del Código Civil, Principio de Publicidad;

22. Que, dado que no existen planos, o documentación técnica que adjunté “el Recurrente” no es posible señalar si las parcelas antes citadas se encuentran inmersas dentro del área que refiere ser propiedad de esté. Sin perjuicio de ello, es menester, informar a “el Recurrente”, que lo resuelto por esta Dirección de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos que pueda tener sobre el predio referido en el numeral 2.13, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de la inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013^o del Código Civil, quedando a salvo el derecho de “el Recurrente” de accionar en la vía correspondiente;

23. Que, con base a lo expuesto, se tiene que no existe asidero legal para conocer sobre el pedido de nulidad, asimismo conforme a la reunión sostenida con “el Recurrente” es vital la presentación de información técnica que permita identificar las áreas que conformarían el predio de “el Recurrente”;

24. Que, finalmente, con respecto al pedido de oposición (S.I. N° 16022-2021) planteado por “el Recurrente”, se tiene que el acápite e) del numeral 6.2.2 de “la Directiva N° 001-2016”, prevé que luego de la convocatoria de los lotes a ser subastados, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden presentar ante esta la SDDI, su solicitud de oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir del día siguiente del acto de publicación efectuado en el Diario Oficial “El Peruano”, la misma que es resuelta en el plazo de dos (02) días hábiles, por consecuencia, corresponde a la SDDI manifestarse en ese extremo del pedido de “el Recurrente” conforme a ley;

⁸ Artículo 2012- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, la “Directiva N° 001-2016/SBN” e Informe Personal N° 0047-2021/SBN-DGPE-JACV; y

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** el pedido de nulidad presentado por **HUGO PEDRO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ**, contra la convocatoria de la II Subasta Pública Virtual 2021, así como de las ventas realizadas desde el año 2016, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2°.- DEVUELVA los expedientes a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, a fin de que se manifiesten con respecto al pedido de oposición planteado por **HUGO PEDRO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ**.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista Legal

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00047-2021/SBN-DGPE-JACV

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

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

ASUNTO : Escrito de nulidad presentado por: Hugo Pedro Gutiérrez Fernández.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 16624-2021
b) Solicitud de Ingreso N° 16022-2021
c) Expediente: N° 535-2021/SBNSDDI
c) Expediente N° 536-2021/SBNSDDI
d) Expediente N° 537-2021/SBNSDDI
e) Expediente N° 538-2021/SBNSDDI
f) Expediente N° 543-2021/SBNSDDI
g) Expediente N° 544-2021/SBNSDDI
h) Expediente N° 545-2021/SBNSDDI
i) Expediente N° 546-2021/SBNSDDI
j) Expediente N° 547-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 15 de julio de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a) y b), por el cual, **HUGO PEDRO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ**, (en adelante "el Recurrente"), presenta un escrito de nulidad y oposición de la II Subasta Pública Virtual 2021, respecto de los lotes inmersos entre las zonas de las Lomas de Huacaluna y Mostazal, ubicadas en las Lomas de Ilo, provincia de Ilo y departamento de Moquegua (en adelante "los predios").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento") que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias; es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en

primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

- 1.3. Mediante Resolución N° 488-2021-SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de junio del 2021, se aprobaron las bases administrativas de la II subasta pública, disponiendo la publicación de la misma en el portal web de la SBN.
- 1.4. En fecha, 24 de junio del 2021 mediante escrito s/n (S.I. N° 16022-2021) “el Recurrente” presenta oposición y solicita la nulidad de la segunda subasta pública, bajo los siguientes argumentos:
 - Que, “el Recurrente” indica que se le está privando de su derecho de propiedad toda vez que es legítimo propietario vía sucesoria de “los predios”, ya que ellos pertenecieron a su madre: Cirila Fernández de Gutiérrez, toda vez que Juan Pablo Fernández abuelo de “el Recurrente” compro los referidos predios.
 - Hace valer su pedido conforme a lo señalado en el Decreto Ley N° 14197, en el cual se señala que no serán considerados como terrenos eriazos, los predios que tengan pastos naturales y estén dedicados a la ganadería como es el caso de “los predios”.
 - Se le pretende privar de su derecho de propiedad sin que exista alguna causal de expropiación (fines sociales o nacionales) con lo cual se transgrede el artículo 70° de la constitución política del Perú, asimismo señala que ya inicio las acciones ante la SUNARP para poder realizar la primera de dominio sobre sus predios.
- 1.5. En fecha, 07 de julio del 2021 mediante escrito s/n (S.I. N° 16624-2021) “el Recurrente” solicita la nulidad de todas las ventas efectuadas por esta Superintendencia, sobre “los predios” desde el año 2016, bajo los siguientes argumentos:
 - Que, las ventas efectuadas por la SBN han incurrido en nulidad de pleno derecho por contravenir lo señalado en el artículo 10 de la ley del procedimiento administrativos general por contravenir las leyes y constitución.
 - Ello en virtud, que los predios que ha dispuesto la SBN serían de propiedad de “el Recurrente” además de que se ha inobservado el Decreto Ley N° 14197, en el cual se señala que no serán considerados como terrenos eriazos, los predios que tengan pastos naturales y estén dedicados a la ganadería como es el caso de “los predios”, asimismo, señala que no se ha tenia observancia a lo señalado en la directiva N° 066-2014.
 - Asimismo, solicita una reunión con funcionarios de esta superintendencia a fin de exponer oralmente su pedido de nulidad.
- 1.6. De la documentación presentada por “el Recurrente”, no precisa cual es el expediente o parcela contra el cual se interpone la nulidad, por ello, mediante Memorando N° 02105-2021/SBN-DGPE-SDDI y Memorando N° 02126-2021/SBN-DGPE-SDDI ambos de fecha 02 de julio de 2021 la “SDDI” remitió los expedientes de los lotes ubicados en el departamento de Moquegua, que fueron convocados para la II Subasta Pública Virtual 2021 a esta Dirección, a

fin de emitir la resolución correspondiente.

- 1.7. En fecha 13 de julio del presente año a horas 10.00 am se le otorgo el uso de la palabra a "el Recurrente", reunión que se llevó a cabo mediante el aplicativo *google meet*, donde participaron el Director de Gestión del Patrimonio estatal, Víctor Hugo Rodríguez Mendoza, la Subdirectora de Desarrollo Inmobiliaria, María del Pilar Pineda, el Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal, Fernando Luyo; donde "el Recurrente" y a su abogado presentaron sus argumentos con respecto al pedido de nulidad, asimismo, los funcionarios de esta Superintendencia solicitaron la presentación de documentación técnica así como otras que permitan verificar el área de "los predios".

ANALISIS DE LA NULIDAD

Del procedimiento de subasta

- 2.1 El artículo 76 "el Reglamento", señala que, para todo acto de disposición inmobiliaria se requiere su inscripción a favor del Estado; asimismo, el artículo 218 regula la forma de disposición de los bienes de dominio privado, siendo esta la compraventa, bajo la modalidad de subasta pública, para lo cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web; y excepcionalmente por compraventa directa. Por su parte, en el literal a) del numeral 6.2.1 de la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 6 de julio de 2016 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (en adelante "la Directiva N° 001-2016"), establece que la venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI.
- 2.2 El numeral 5.52 de "la Directiva N° 001-2016", prevé que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado, siendo que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales así como la posesión que pueda existir sobre predios estatales, no limitan su libre disposición a través de la subasta pública, siempre que dichas situaciones sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta, en las bases administrativas de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.
- 2.3 A través de las Resoluciones N° 307, 310, 311/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021 y las Resoluciones N° 331, 334 y 336-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, que aprueban la venta por subasta pública de "los predios" y una síntesis de las mismas en las Bases Administrativas N° 002-2021/SBN-DGPE-SDDI aprobadas mediante Resolución N.º 488-2021/SBN-DGPE-SDDI, así como en el aviso de convocatoria de la II Subasta Pública Virtual - 2021 (publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de junio de 2021); se ha dado estricto cumplimiento a lo establecido en "el Reglamento" y en "la Directiva 001-2016".

De los argumentos de "el Recurrente"

- 2.4 Se tiene que "el Recurrente" señala ser el propietario de un bien inmueble de mayor extensión del cual forman parte "los predios", en mérito de ello adjunta copia certificada de la escritura pública N° 1258 de rectificación y aclaración

de venta de derechos y acciones en las “Lomas de Huacaluna” otorgado por Mariano Nieto Pacheco a favor de Juan Pablo Fernández Gutiérrez (abuelo de “el administrado) ante el extinto Notario de Moquegua: Ricardo Vargas M. de fecha 14 de septiembre de 1954.

- 2.5 Asimismo, de la lectura de dicha escritura, se advierten las colindancias del bien materia del mismo, por el Sur, con: la Hacienda Loma de Chambal, por el Este con: el Cerro Puite, con el Norte: Valle de Loreto y, por el Oeste: con el Mar, asimismo no se señala ni en el escrito, tampoco se observa en los anexos, algún documento que señale la inscripción de la referida escritura ante los registros públicos, tampoco se advierte plano del mismo.
- 2.6 De la documentación presentada, se concluye que no es posible delimitar adecuadamente el predio al no existir un plano referencial o inscripción registral a fin de poder determinar la superposición gráfica de predios u otro, ya que la información brindada no tiene claridad en su identificación y delimitación, a través del área o cabida, linderos y medidas perimétricas y punto de referencia. En ese sentido, no es posible establecer sobre qué área de “los predios” se debería emitirse la nulidad de oficio.

Del pedido de nulidad

- 2.7 Un acto administrativo¹ 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 administración pública)².
- 2.8 La declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando el acto administrativo 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 10³ del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante “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.
- 2.9 El artículo 120⁴ del “TUO de la LPAG” 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**,”

¹ **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”.

² **T.U.O de la Ley 27444.-** Ley del Procedimiento Administrativo General.

³ **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.

⁴ **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”.

para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos (...) (Negrita y subrayado nuestro). En ese contexto, el artículo 11.1 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 (...)”.

- 2.10 El numeral 215.2 del artículo 215 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. Los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa⁵ son los recursos de Reconsideración y de Apelación, los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley.
- 2.11 En ese contexto, la doctrina nacional⁶ señala que: “La nulidad es un argumento que puede sustentar cualquier recurso administrativo, pero nunca configura un recurso autónomo dentro del procedimiento nacional”. De igual forma Roca Mendoza⁷ dice: “La nulidad no constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”. Con base en lo expuesto, se puede señalar que la Nulidad no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento **y por las partes intervinientes en el procedimiento.**

Con respecto a la nulidad de oficio de las ventas directas desde el 2016

- 2.12 La nulidad de oficio está contemplada en el artículo 213 del “TUO de LPAG”. En ese contexto, el numeral 213.3 del artículo antes citado, señala que: “La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos o contando a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10”.
- 2.13 En ese sentido, se tiene que esta Dirección no puede avocarse a conocer mediante la nulidad de oficio sobre las ventas realizadas desde el 2016 ya que a la fecha el plazo se encuentra vencido (02 años), por lo que solo se debería conocer sobre las ventas realizadas desde el año 2019 hasta la fecha, sin embargo, ante la inexistencia de información técnica no es posible ubicar sobre que parcelas se comenzaría el procedimiento de nulidad de oficio, en caso se advirtiera alguna causal de nulidad.
- 2.14 De los expedientes remitidos por la “SDDI”, se tiene que las parcelas 5,13,14,15,16,18,19 y 32 se encuentran independizadas de la partida electrónica N° 11020008 (CUS N°103388) del registro de la propiedad inmueble de la oficina registral de Ilo, matriz que fue independizada de un predio de mayor extensión inscrita en la partida electrónica N° 11018229 (CUS N° 93483)

⁵ 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.

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 197.

⁷ ROCA MENDOZA, Oreste. Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General 1 Edición, Tomo I, Página 207.

de la oficina registral de Ilo, la cual formo parte del predio inscrito en la ficha N° 0305 que continua en la partida electrónica N° 05000142 (CUS N° 43136) de la antes referida oficina registral, en la cual se advierte que la primera inscripción de dominio sobre dicho predio se realizó en virtud de la Resolución Directoral Regional N° 034-88-VC-6800, a favor del Estado, representado por la Dirección Regional del Ministerio de Vivienda y Construcción - Moquegua, en mérito al Decreto Legislativo N° 43, D.S. N° 002-86-VC, D.S. N° 033-85 Y R.M. N° 248-86-VC-1200 en fecha 13 de diciembre de 1988. De la inscripción ante SUNARP, se colige que dichas inscripciones cuentan con la presunción señalada en el artículo 2012⁸ del Código Civil, Principio de Publicidad.

- 2.15 Dado que no existen planos, o documentación técnica que adjunté "el Recurrente" no es posible señalar si las parcelas antes citadas se encuentran inmersas dentro del área que refiere ser propiedad de esté. Sin perjuicio de ello, es menester, informar a "el Recurrente", que lo resuelto por esta Dirección de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos que pueda tener sobre el predio referido en el numeral 2.13, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de la inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013° del Código Civil, quedando a salvo el derecho de "el Recurrente" de accionar en la vía correspondiente.
- 2.16 Con base a lo expuesto, se tiene que no existe asidero legal para conocer sobre el pedido de nulidad, asimismo conforme a la reunión sostenida con "el Recurrente" es vital la presentación de información técnica que permita identificar las áreas que conformarían el predio de "el Recurrente".
- 2.17 Finalmente, con respecto al pedido de oposición (S.I. N° 16022-2021) planteado por "el Recurrente", se tiene que el acápite e) del numeral 6.2.2 de "la Directiva N° 001-2016", prevé que luego de la convocatoria de los lotes a ser subastados, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden presentar ante esta la SDDI, su solicitud de oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir del día siguiente del acto de publicación efectuado en el Diario Oficial "El Peruano", la misma que es resuelta en el plazo de dos (02) días hábiles, por consecuencia, corresponde a la SDDI manifestarse en ese extremo del pedido de "el Recurrente" conforme a ley.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **IMPROCEDENTE** el escrito de nulidad presentado por **HUGO PEDRO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ**, con respecto de la II Subasta Pública Virtual 2021, de los lotes inmersos entre las zonas de las Lomas de Huacaluna y Mostazal, ubicadas en las Lomas de Ilo, provincia de Ilo y departamento de Moquegua.

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 15/07/2021 10:35:18-0500

Especialista legal de la DGPE

⁸ Artículo 2012- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.