

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0132-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 08 de noviembre de 2021

VISTO:

El Expediente N° 473-2021/SBNSDDI que contiene recurso de apelación interpuesto por la empresa **EL PEDREGAL S.A.**, representada por la señora Mishell del Carmen Hernani Fernández, contra la Resolución N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2021, que declaró improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de 30.5197 ha (305 197,00 m²), ubicada en el sector San Jacinto, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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.

¹ Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la 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 (en adelante, “la SDDI”) 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, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 03385-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2021, “la SDDI” remitió el recurso de apelación presentado por la empresa **EL PEDREGAL S.A** (en adelante, “la Administrada”), representada por la señora Mishell del Carmen Hernani Fernández, contra la Resolución N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2021, que declaró improcedente el pedido de venta directa y el Expediente N° 473-2021/SBNSDDI para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

5. Que, mediante Memorándum N° 02690-2021/SBN-DGPE del 20 de octubre de 2021, “la DGPE” solicitó a la Procuraduría Pública información respecto al proceso judicial contenido en el Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16. Fue atendido con Memorándum N° 01833-2021/SBN-PP del 22 de octubre de 2021, en donde la Procuraduría Pública indicó entre otros aspectos que aún no había sido notificada respecto al procedimiento que corresponde a ese Expediente, pero remitió el auto admisorio, así como señaló que remitirá la demanda y anexos una vez sea notificada.

De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”

6. Que, mediante escrito presentado el escrito del 12 de octubre de 2021 (S.I. N° 26517-2021), “la Administrada” pretende la revocación de la Resolución N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de septiembre de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para lo cual, adjunta el cargo de presentación de la demanda contencioso administrativa que se tramita ante el 16° Juzgado Permanente (Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16) respecto, por nulidad de resolución o acto administrativo contenido en la Resolución N° 090-2021/SBN-DGPE del 6 de agosto de 2021. El escrito contiene fundamentos de hecho, sus respectivos fundamentos de derecho y anexo; cuyo resumen se detalla a continuación:

6.1. Indica que “la Resolución impugnada” se fundamenta en que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, interpreta erróneamente el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento” y omitió pronunciarse sobre sobre el numeral 6.2.1 de la Directiva N° 002-2016-SBN “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por Resolución N° 052-2016/SBN publicada el 15 de julio de 2016 (en adelante, “la Directiva”), en cuya virtud considera que “la SDDI” no puede concluir el procedimiento de venta directa porque ha solicitado a la Subdirección de

Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), que realice la primera inscripción de dominio a favor del Estado, pedido que ahora es materia de controversia judicial ante el 16º Juzgado Permanente (Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16) y en consecuencia, ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes en el Poder Judicial, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 4º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

- 6.2.** Señala que el numeral 6.2.1 de “la Directiva” es claro al mencionar que una entidad privada puede solicitar dicha inscripción en el marco de la adquisición de un derecho de disposición sobre el mismo inmueble y que éste es su caso, dado que ha solicitado la venta directa de “el predio” y se considera legitimada para pedir e impulsar que el Estado realice la inscripción del inmueble a su nombre. Sostiene que *“el artículo 76.1 de ningún modo señala que debe declararse improcedente todo pedido de adjudicación de un inmueble no inscrito. Si ello fuese así, no tendría sentido que el artículo 6.2.1 de la Directiva 002-2016-SBN permita al particular solicitar la primera inscripción de dominio a favor del Estado como parte de la adquisición de un derecho de disposición sobre el predio estatal no inscrito”*. Asimismo, interpreta que *“en realidad, lo que indica el artículo 76.1 es que la SBN no puede aprobar la disposición de un predio no inscrito, por lo que cuando el privado solicite la inscripción, amparado en la Directiva, la SBN debe primero determinar si se inscribirá o no el predio para luego en base a ello determinar si es posible disponer de aquél”*.

7. Que, el artículo 220º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218º del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221º del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218º del “TUO de la LPAG”, debido a “la Administrada” fue notificada el 22 de septiembre de 2021, según se advierte del cargo suscrita por “la Administrada”, que obra en la Notificación N° 02484-2021/SBN-GG-UTD (folio 82). En consecuencia, “la Administrada” presentó el recurso de apelación con fecha 12 de octubre de 2021 (S.I. N° 26517-2021), dentro del plazo de impugnación que se extendía desde el 23 de septiembre de 2021 hasta el 15 de octubre de 2021, cumpliendo con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto al recurso de apelación

9. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)”.

10. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia³.

11. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁴.

12. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁵.

13. Respecto al argumento del numeral 6.1): “La Administrada” indica que “la Resolución impugnada” se fundamenta en que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, interpreta erróneamente el numeral 76.1, artículo 76 de “el Reglamento” y omitió pronunciarse sobre sobre el numeral 6.2.1 de la Directiva N° 002-2016-SBN “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por Resolución N° 052-2016/SBN publicada el 15 de julio de 2016 (en adelante, “la Directiva”), en cuya virtud considera que “la SDDI” no puede concluir el procedimiento de venta directa porque ha solicitado a la Subdirección de Administración

³ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

⁴ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

⁵ **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), que realice la primera inscripción de dominio a favor del Estado, pedido que ahora es materia de controversia judicial ante el 16º Juzgado Permanente (Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16) y en consecuencia, ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes en el Poder Judicial, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 4º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

14. Que, respecto a este argumento, debe señalarse en primer lugar y sólo para efectos didácticos, que en el presente caso existen dos (2) procedimientos administrativos distintos, como el procedimiento de venta directa, que tiene por finalidad la emisión de un acto de disposición de un predio estatal según lo dispuesto en el artículo 100º y artículo 221º de “el Reglamento”. En cambio, el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio, tiene por objeto la emisión de un acto de inscripción de dominio, conforme establece el numeral 18.1, artículo 18º⁶ del “T.U.O de la Ley N° 29151” y numeral 102.1, artículo 102º⁷ de “el Reglamento”; numeral 5.1º de “la Directiva”; el subnumeral IV, numeral 6.2.1º⁹ de “la Directiva”, al cual alude “la Administrada”. Debe señalarse que “la Administrada” ha indicado que su pretensión ante el Poder Judicial recae sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio, por lo cual, sólo corresponderá a dicha Entidad pronunciarse sobre su aplicación e interpretación.

15. Que, al tener naturalezas distintas, los mencionados procedimientos administrativos se encuentran asignados a diferentes áreas de “la SBN”, a pesar que recaen sobre “el predio”, porque el procedimiento de primera inscripción de dominio tiene por objetivo la inscripción de “el predio” y el procedimiento de venta directa por causal, obtener la disposición de aquél. De lo expuesto, constituye competencia de “la SDAPE” sustentar el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios estatales, como procedimiento de adquisición, de acuerdo a lo dispuesto en el literal a), artículo 44º¹⁰ del “ROF de la SBN”; mientras “la SDDI” tiene por competencia sustentar

⁶ **Artículo 18.- De la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento**
18.1 Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento”.

⁷ **Artículo 102.- Procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado**
102.1 El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”.

⁸ **V. DISPOSICIONES GENERALES**

5.1 La primera inscripción de dominio de predios del Estado es un procedimiento de oficio a cargo de la SBN y de los Gobiernos Regionales que hayan asumido funciones y los que cuenten con Convenio de Delegación de Competencias, en el marco del proceso de descentralización y aquella que cuentan”.

⁹ **Identificación del predio**

6.2.1 El órgano competente de la SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas o con Convenio de Delegación, inicia de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, abriendo el expediente, a partir de las formas siguientes:

i) Por información que obra en la entidad.
ii) Por inspecciones técnicas.
iii) Por solicitud de una entidad pública en vía de saneamiento
iv) Por solicitud de una entidad pública, privada o persona natural como parte de la adquisición de un derecho de disposición o administración sobre el predio estatal no Inscrito
v) Por denuncia u otras formas de comunicación.
(...)”.

¹⁰ **Artículo 44.- Funciones Específicas**

los actos de disposición de los predios estatales, en este caso la venta directa, según dispone el literal a), artículo 48^{o11} del “ROF de la SBN”. Por tanto, constituyendo procedimientos distintos, así como atribuidos a diferentes áreas y competencias; “la SDDI” no podría haberse pronunciado en relación a un procedimiento ajeno a su competencia, sino sólo respecto a la solicitud de venta directa de “el predio”. La primera inscripción de dominio será decidida en el Poder Judicial y de serle favorable ese pronunciamiento, “la Administrada” podrá solicitar nuevamente la venta directa de “el predio”; no correspondiendo a “la DGPE” pronunciarse respecto a la nulidad demandada en el proceso judicial respecto a la primera inscripción de dominio.

16. Que, en ese sentido, “la Resolución impugnada” no infringe el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo N° 017-93-JUS, debido a que “la SDDI” no se ha pronunciado sobre la primera inscripción de dominio de “el predio”, por carecer de competencia y a su vez, estar en trámite el proceso judicial ante el 16° Juzgado Permanente (Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16), no evidenciándose presunto avocamiento indebido. Asimismo, no existe identidad en los hechos y fundamentos de controversia entre el proceso judicial y el procedimiento administrativo de venta directa, que exige la configuración del avocamiento indebido y que hubiese determinado el desplazamiento de la competencia judicial para pronunciarse sobre la nulidad de resolución o acto administrativo¹². En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

17. Que, asimismo, se advierte que “la Resolución impugnada” fue emitida por “la SDDI” el 17 de septiembre de 2021; mientras “la Administrada” interpuso su demanda en la vía contencioso administrativa con fecha 1 de octubre de 2021, conforme se evidencia en el cargo de presentación de demanda electrónica (Mesa de Partes Electrónica) correspondiente al proceso judicial con Expediente N° 06739-2021-0-1801-

Son funciones específicas de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal:

a) Sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.

¹¹**Artículo 48.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario:

a) Sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de Venta y Permuta”.

¹²“Por lo que al avocamiento, en su significado constitucionalmente prohibido, consiste en el desplazamiento del juzgamiento de un caso o controversia que es de competencia del Poder Judicial, hacia otra autoridad de carácter gubernamental, o incluso jurisdiccional, sobre asuntos que, además de ser de su competencia, se encuentran pendientes de ser resueltos ante aquél. La prohibición de un avocamiento semejante es una de las garantías que se derivan del principio de independencia judicial (...). En efecto el principio de independencia judicial no sólo exige la ausencia de vínculos de sujeción o de imposición de directivas políticas por parte de los otros poderes públicos o sociales, sino también de la imposibilidad de aceptar intromisiones en el conocimiento del Poder Judicial. Pero de otro lado, la prohibición del avocamiento de causas pendientes ante el Poder Judicial también es una garantía compenetrada con derecho al juez predeterminado por la ley, cuyo contenido constitucionalmente declarado excluye que una persona pueda ser juzgada por órganos que no ejerzan funciones jurisdiccionales o que, ejerciéndolas, no tengan competencia previamente determinada en la ley para conocer de un caso o controversia”. En Pleno Jurisdiccional. 003-2005-PI/TC. Fj. 150-151.

“De autos se observa que la cuestionada actuación del Fiscal demandado contravino esta conducta procesal que se fundamenta en el principio constitucional de prohibición del avocamiento indebido, por cuanto no obstante haber admitido en su declaración explicativa (f.143) que conocía que el Trigésimo Octavo Juzgado Penal de Lima tenía a su cargo el proceso penal sobre el evento criminal sub exámine, continuó realizando la actividad investigatoria sobre los mismos hechos, disponiendo la ampliación de las pesquisas contra el demandante, solicitando para ello el apoyo de la Policía Nacional, y obteniendo a su vez, la acumulación a su indebida investigación de otra realizada por la Cuadragésima Cuarta Fiscalía Provincial Penal de Lima, órdenes arbitrarias que lo convirtieron, pese a carecer de competencia que sometió al demandante a una persecución penal”. Exp. N° 2021-2005-PHC/TC Lima. Fj. 10.

JR-CA-16, que obra adjunto a su recurso de apelación, tiempo después de la emisión de “la Resolución impugnada”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

18. Respecto al argumento del numeral 6.2): “La Administrada” indica que el numeral 6.2.1 de “la Directiva” es claro al mencionar que una entidad privada puede solicitar dicha inscripción en el marco de la adquisición de un derecho de disposición sobre el mismo inmueble y que éste es su caso, dado que ha solicitado la venta directa de “el predio” y se considera legitimada para pedir e impulsar que el Estado realice la inscripción del inmueble a su nombre. Sostiene que *“el artículo 76.1 de ningún modo señala que debe declararse improcedente todo pedido de adjudicación de un inmueble no inscrito. Si ello fuese así, no tendría sentido que el artículo 6.2.1 de la Directiva 002-2016-SBN permita al particular solicitar la primera inscripción de dominio a favor del Estado como parte de la adquisición de un derecho de disposición sobre el predio estatal no inscrito”*. Asimismo, interpreta que *“en realidad, lo que indica el artículo 76.1 es que la SBN no puede aprobar la disposición de un predio no inscrito, por lo que cuando el privado solicite la inscripción, amparado en la Directiva, la SBN debe primero determinar si se inscribirá o no el predio para luego en base a ello determinar si es posible disponer de aquél”*.

19. Que, respecto a este argumento, debe precisarse que el objeto del recurso de apelación está relacionado con la decisión de improcedencia adoptada por “la SDDI” respecto a la solicitud de venta directa de “el predio”, quedando las incidencias y particularidades respecto a la primera inscripción de dominio a la decisión del Poder Judicial. De lo expuesto, se reitera lo señalado al evaluar el primer argumento de “la Administrada”, acerca de la distinta naturaleza de ambos procedimientos administrativos, conforme a lo señalado desde el “T.U.O de la Ley” hasta “la Directiva”, normas que guardan coherencia entre sí. En relación al numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”¹³, debe señalarse que la inscripción de “el predio” es requisito previo para el acto de disposición. La postura sostenida por “la Administrada” sólo se aplica para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales y bajo los supuestos fijados en el numeral 76.2, artículo 76° de “el Reglamento”. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

20. Que, en atención a lo descrito en los anteriores numerales, el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada” debe declararse infundado, dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

¹³**Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

- a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.
- b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.
- c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente”.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **EL PEDREGAL S.A**, representada por la señora Mishell del Carmen Hernani Fernández, contra la Resolución N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2021, que declaró improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de 30.5197 ha (305 197,00 m²), ubicada en el sector San Jacinto, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica; de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- 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 en bienes estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00097-2021/SBN-DGPE-MAPU

Para : **WILLIAM IVÁN DE LA VEGA VILLANES**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

De : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

Asunto : Recurso de apelación

Referencia : a) Memorándum N° 03385-2021/SBN-DGPE-SDDI
b) Memorándum N° 01833-2021/SBN-PP
c) S.I. N° 26517-2021
d) Expediente N° 473-2021/SBNSDDI

Fecha : San Isidro, 8 de noviembre de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”) el recurso de apelación presentado con escrito del 12 de octubre de 2021 (S.I. N° 26517-2021) por la empresa **EL PEDREGAL S.A.**, representada por la señora Mishell del Carmen Hernani Fernández, contra la Resolución N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2021, que declaró improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de 30.5197 ha (305 197,00 m²), ubicada en el sector San Jacinto, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica (en adelante, “el predio”).

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Que, a través del Memorándum N° 03385-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2021, “la SDDI” remitió el recurso de apelación presentado por la empresa **EL PEDREGAL S.A** (en adelante, “la Administrada”), representada por la señora Mishell del Carmen Hernani Fernández, contra la Resolución N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2021, que declaró improcedente el pedido de venta directa y el Expediente N° 473-2021/SBNSDDI para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.
- 1.2. Que, mediante Memorándum N° 02690-2021/SBN-DGPE del 20 de octubre de 2021, “la DGPE” solicitó a la Procuraduría Pública información respecto al proceso judicial contenido en el Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16. Fue atendido con Memorándum N° 01833-2021/SBN-PP del 22 de octubre de 2021, en donde la Procuraduría Pública indicó entre otros aspectos que aún no había sido notificada respecto al procedimiento que corresponde a ese Expediente, pero remitió el auto admisorio, así como señaló que remitirá la demanda y anexos una vez sea notificada.

2. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”

- 2.1. Que, mediante escrito presentado el escrito del 12 de octubre de 2021 (S.I. N° 26517-2021), “la Administrada” pretende la revocación de la Resolución N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de septiembre de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para lo cual, adjunta el cargo de presentación de la demanda contencioso administrativa que se tramita ante el 16° Juzgado Permanente (Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16) respecto, por nulidad de resolución o acto administrativo contenido en la Resolución N° 090-2021/SBN-DGPE del 6 de

agosto de 2021. El escrito contiene fundamentos de hecho, sus respectivos fundamentos de derecho y anexo; cuyo resumen se detalla a continuación:

- 2.1.1.** Indica que “la Resolución impugnada” se fundamenta en que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, interpreta erróneamente el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento” y omitió pronunciarse sobre el numeral 6.2.1 de la Directiva N° 002-2016-SBN “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por Resolución N° 052-2016/SBN publicada el 15 de julio de 2016 (en adelante, “la Directiva”), en cuya virtud considera que “la SDDI” no puede concluir el procedimiento de venta directa porque ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), que realice la primera inscripción de dominio a favor del Estado, pedido que ahora es materia de controversia judicial ante el 16° Juzgado Permanente (Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16) y en consecuencia, ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes en el Poder Judicial, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo N° 017-93-JUS.
 - 2.1.2.** Señala que el numeral 6.2.1 de “la Directiva” es claro al mencionar que una entidad privada puede solicitar dicha inscripción en el marco de la adquisición de un derecho de disposición sobre el mismo inmueble y que éste es su caso, dado que ha solicitado la venta directa de “el predio” y se considera legitimada para pedir e impulsar que el Estado realice la inscripción del inmueble a su nombre. Sostiene que *“el artículo 76.1 de ningún modo señala que debe declararse improcedente todo pedido de adjudicación de un inmueble no inscrito. Si ello fuese así, no tendría sentido que el artículo 6.2.1 de la Directiva 002-2016-SBN permita al particular solicitar la primera inscripción de dominio a favor del Estado como parte de la adquisición de un derecho de disposición sobre el predio estatal no inscrito”*. Asimismo, interpreta que *“en realidad, lo que indica el artículo 76.1 es que la SBN no puede aprobar la disposición de un predio no inscrito, por lo que cuando el privado solicite la inscripción, amparado en la Directiva, la SBN debe primero determinar si se inscribirá o no el predio para luego en base a ello determinar si es posible disponer de aquél”*.
 - 2.2.** Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
 - 2.3.** Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, debido a “la Administrada” fue notificada el 22 de septiembre de 2021, según se advierte del cargo suscrita por “la Administrada”, que obra en la Notificación N° 02484-2021/SBN-GG-UTD (folio 82). En consecuencia, “la Administrada” presentó el recurso de apelación con fecha 12 de octubre de 2021 (S.I. N° 26517-2021), dentro del plazo de impugnación que se extendía desde el 23 de septiembre de 2021 hasta el 15 de octubre de 2021, cumpliendo con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto al recurso de apelación

- 2.4. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.
- 2.5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia¹. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud².
- 2.6. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable³.
- 2.7. Respecto al argumento del numeral 2.1.1): “La Administrada” indica que “la Resolución impugnada” se fundamenta en que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, interpreta erróneamente el numeral 76.1, artículo 76 de “el Reglamento” y omitió pronunciarse sobre el numeral 6.2.1 de la Directiva N° 002-2016-SBN “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por Resolución N° 052-2016/SBN publicada el 15 de julio de 2016 (en adelante, “la Directiva”), en cuya virtud considera que “la SDDI” no puede concluir el procedimiento de venta directa porque ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), que realice la primera inscripción de dominio a favor del Estado, pedido que ahora es materia de controversia judicial ante el 16° Juzgado Permanente (Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16) y en consecuencia, ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes en el Poder Judicial, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo N° 017-93-JUS.
- 2.8. Que, respecto a este argumento, debe señalarse en primer lugar y sólo para efectos didácticos, que en el presente caso existen dos (2) procedimientos administrativos

¹ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

² “Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

³ “Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

distintos, como el procedimiento de venta directa, que tiene por finalidad la emisión de un acto de disposición de un predio estatal según lo dispuesto en el artículo 100° y artículo 221° de “el Reglamento”. En cambio, el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio, tiene por objeto la emisión de un acto de inscripción de dominio, conforme establece el numeral 18.1, artículo 18⁰⁴ del “T.U.O de la Ley N° 29151” y numeral 102.1, artículo 102⁰⁵ de “el Reglamento”; numeral 5.1⁶ de “la Directiva”; el subnumeral IV, numeral 6.2.1⁷ de “la Directiva”, al cual alude “la Administrada”. Debe señalarse que “la Administrada” ha indicado que su pretensión ante el Poder Judicial recae sobre el procedimiento de primera inscripción de dominio, por lo cual, sólo corresponderá a dicha Entidad pronunciarse sobre su aplicación e interpretación.

2.9. Que, al tener naturalezas distintas, los mencionados procedimientos administrativos se encuentran asignados a diferentes áreas de “la SBN”, a pesar que recaen sobre “el predio”, porque el procedimiento de primera inscripción de dominio tiene por objetivo la inscripción de “el predio” y el procedimiento de venta directa por causal, obtener la disposición de aquél. De lo expuesto, constituye competencia de “la SDAPE” sustentar el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios estatales, como procedimiento de adquisición, de acuerdo a lo dispuesto en el literal a), artículo 44⁰⁸ del “ROF de la SBN”; mientras “la SDDI” tiene por competencia sustentar los actos de disposición de los predios estatales, en este caso la venta directa, según dispone el literal a), artículo 48⁰⁹ del “ROF de la SBN”. Por tanto, constituyendo procedimientos distintos, así como atribuidos a diferentes áreas y competencias; “la SDDI” no podría haberse pronunciado en relación a un procedimiento ajeno a su competencia, sino sólo respecto a la solicitud de venta directa de “el predio”. La primera inscripción de dominio será decidida en el Poder Judicial y de serle favorable ese pronunciamiento, “la Administrada” podrá solicitar nuevamente la venta directa de “el predio”; no correspondiendo a “la DGPE” pronunciarse respecto a la nulidad demandada en el proceso judicial respecto a la primera inscripción de dominio.

2.10. Que, en ese sentido, “la Resolución impugnada” no infringe el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo N° 017-93-JUS, debido a que “la SDDI” no se ha pronunciado sobre la

4° Artículo 18.- De la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento

18.1 Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento”.

5° Artículo 102.- Procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado

102.1 El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”.

6° V. DISPOSICIONES GENERALES

5.1 La primera inscripción de dominio de predios del Estado es un procedimiento de oficio a cargo de la SBN y de los Gobiernos Regionales que hayan asumido funciones y los que cuenten con Convenio de Delegación de Competencias, en el marco del proceso de descentralización y aquella que cuentan”.

7° Identificación del predio

6.2.1 El órgano competente de la SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas o con Convenio de Delegación, inicia de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, abriendo el expediente, a partir de las formas siguientes:

- i) Por información que obra en la entidad.
- ii) Por inspecciones técnicas.
- iii) Por solicitud de una entidad pública en vía de saneamiento
- iv) Por solicitud de una entidad pública, privada o persona natural como parte de la adquisición de un derecho de disposición o administración sobre el predio estatal no Inscrito
- v) Por denuncia u otras formas de comunicación.

(...):”.

8° Artículo 44.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal:

- a) Sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.

9° Artículo 48.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario:

- a) Sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de Venta Permuta”.

primera inscripción de dominio de “el predio”, por carecer de competencia y a su vez, estar en trámite el proceso judicial ante el 16° Juzgado Permanente (Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16), no evidenciándose presunto avocamiento indebido. Asimismo, no existe identidad en los hechos y fundamentos de controversia entre el proceso judicial y el procedimiento administrativo de venta directa, que exige la configuración del avocamiento indebido y que hubiese determinado el desplazamiento de la competencia judicial para pronunciarse sobre la nulidad de resolución o acto administrativo¹⁰. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

2.11. Que, asimismo, se advierte que “la Resolución impugnada” fue emitida por “la SDDI” el 17 de septiembre de 2021; mientras “la Administrada” interpuso su demanda en la vía contencioso administrativa con fecha 1 de octubre de 2021, conforme se evidencia en el cargo de presentación de demanda electrónica (Mesa de Partes Electrónica) correspondiente al proceso judicial con Expediente N° 06739-2021-0-1801-JR-CA-16, que obra adjunto a su recurso de apelación, tiempo después de la emisión de “la Resolución impugnada”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

2.12. Respecto al argumento del numeral 2.1.2): “La Administrada” indica que el numeral 6.2.1 de “la Directiva” es claro al mencionar que una entidad privada puede solicitar dicha inscripción en el marco de la adquisición de un derecho de disposición sobre el mismo inmueble y que éste es su caso, dado que ha solicitado la venta directa de “el predio” y se considera legitimada para pedir e impulsar que el Estado realice la inscripción del inmueble a su nombre. Sostiene que *“el artículo 76.1 de ningún modo señala que debe declararse improcedente todo pedido de adjudicación de un inmueble no inscrito. Si ello fuese así, no tendría sentido que el artículo 6.2.1 de la Directiva 002-2016-SBN permita al particular solicitar la primera inscripción de dominio a favor del Estado como parte de la adquisición de un derecho de disposición sobre el predio estatal no inscrito”*. Asimismo, interpreta que *“en realidad, lo que indica el artículo 76.1 es que la SBN no puede aprobar la disposición de un predio no inscrito, por lo que cuando el privado solicite la inscripción, amparado en la Directiva, la SBN debe primero determinar si se inscribirá o no el predio para luego en base a ello determinar si es posible disponer de aquél”*.

2.13. Que, respecto a este argumento, debe precisarse que el objeto del recurso de apelación está relacionado con la decisión de improcedencia adoptada por “la SDDI” respecto a la solicitud de venta directa de “el predio”, quedando las incidencias y particularidades respecto a la primera inscripción de dominio a la decisión del Poder Judicial. De lo expuesto, se reitera lo señalado al evaluar el primer argumento de “la Administrada”, acerca de la distinta naturaleza de ambos procedimientos administrativos, conforme a lo señalado desde el “T.U.O de la Ley” hasta “la Directiva”, normas que guardan coherencia entre sí. En relación al numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”¹¹, debe señalarse que la inscripción de “el predio” es

¹⁰Por lo que al avocamiento, en su significado constitucionalmente prohibido, consiste en el desplazamiento del juzgamiento de un caso o controversia que es de competencia del Poder Judicial, hacia otra autoridad de carácter gubernamental, o incluso jurisdiccional, sobre asuntos que, además de ser de su competencia, se encuentran pendientes de ser resueltos ante aquél. La prohibición de un avocamiento semejante es una de las garantías que se derivan del principio de independencia judicial (...). En efecto el principio de independencia judicial no sólo exige la ausencia de vínculos de sujeción o de imposición de directivas políticas por parte de los otros poderes públicos o sociales, sino también de la imposibilidad de aceptar intromisiones en el conocimiento del Poder Judicial. Pero de otro lado, la prohibición del avocamiento de causas pendientes ante el Poder Judicial también es una garantía compenetrada con derecho al juez predeterminado por la ley, cuyo contenido constitucionalmente declarado excluye que una persona pueda ser juzgada por órganos que no ejerzan funciones jurisdiccionales o que, ejerciéndolas, no tengan competencia previamente determinada en la ley para conocer de un caso o controversia”. En Pleno Jurisdiccional. 003-2005-PI/TC. Fj. 150-151.

¹¹De autos se observa que la cuestionada actuación del Fiscal demandado contravino esta conducta procesal que se fundamenta en el principio constitucional de prohibición del avocamiento indebido, por cuanto no obstante haber admitido en su declaración explicativa (f.143) que conocía que el Trigésimo Octavo Juzgado Penal de Lima tenía a su cargo el proceso penal sobre el evento criminal sub exámine, continuó realizando la actividad investigatoria sobre los mismos hechos, disponiendo la ampliación de las pesquisas contra el demandante, solicitando para ello el apoyo de la Policía Nacional, y obteniendo a su vez, la acumulación a su indebida investigación de otra realizada por la Cuadragésima Cuarta Fiscalía Provincial Penal de Lima, órdenes arbitrarias que lo convirtieron, pese a carecer de competencia que sometió al demandante a una persecución penal”. Exp. N° 2021-2005-PHC/TC Lima. Fj. 10.

¹¹**Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

requisito previo para el acto de disposición. La postura sostenida por “la Administrada” sólo se aplica para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales y bajo los supuestos fijados en el numeral 76.2, artículo 76° de “el Reglamento”. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

- 2.14. Que, en atención a lo descrito en los anteriores numerales, el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada” debe declararse infundado, dándose por agotada la vía administrativa.


III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **EL PEDREGAL S.A.**, representada por la señora Mishell del Carmen Hernani Fernández, contra la Resolución N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2021, que declaró improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de 30.5197 ha (305 197,00 m²), ubicada en el sector San Jacinto, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica; de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN:

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

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 08/11/2021 15:34:10-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

- a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.
- b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.
- c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente”.