

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0024-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 01 de febrero de 2022

VISTO:

Los expedientes nros. 383-2021/SBNSDDI, 1077-2021/SBNSDDI, 382-2021/SBNSDDI, 1060-2021/SBNSDDI, 384-2021/SBNSDDI y 1076-2021/SBNSDDI, que contienen el escrito de nulidad, interpuesto por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, (en adelante “el Recurrente”), contra la III Subasta Pública Virtual 2022 contenida en el **Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI**, de fecha 11 de noviembre 2021, a fin de que se deje sin efecto las adjudicaciones de los predios identificados como “**Lote 4, 5 y 6**” en la **III Subasta Pública Virtual – 2021**, ubicados camino a la Carretera a Caral a la altura de la Zona Arqueológica Monumental Orqueta, girando en dirección Sur por una trocha carrozable cuyo trazo atraviesa el cauce del Río Supe, en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima (en adelante “los predios”);

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 “TUO de la Ley N° 29151”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el nuevo Reglamento”) que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los 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.

Análisis de la Nulidad

3. Que, mediante Memorándum N° 04237-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de diciembre de 2021, la "SDDI" remite la S.I. N° 32159-2021 sobre el escrito de nulidad planteado por el señor **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR** (en adelante, "el Recurrente"), para que sea resuelto por esta Dirección en su calidad de superior jerárquico de la SDDI, de conformidad por el artículo 47 del "ROF de la SBN".

4. Que, mediante escrito s/n presentado el 15 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32159-2021) "el Recurrente" plantea la nulidad de la III Subasta Pública contenida en el Acta n.° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI y dejar sin efecto la adjudicación de los predios identificados como "Lote 4, 5 y 6", cuya pretensión accesorias es determinar la responsabilidad administrativa del emisor del acto y evitar cualquier adjudicación a favor de terceros; y como tercera pretensión accesorias se admita su solicitud de venta por causal bajo los siguientes argumentos:

10.1 Solicitó la venta directa del área que vengo poseyendo en su totalidad, conforme lo establece el inciso 4) del artículo 222 del Reglamento, alegando que tiene posesión de más de 10 años.

10.2 Acreditan el ejercicio de su derecho posesorio conforme al artículo 896 del Código Civil, entendiéndose que no sólo poseía dicha área, sino que también ejerzo el uso, por cuanto en dicha área tiene sembradíos.

10.3 Cuenta con contrato de transferencia de posesión e instalaciones de regadío, suscrito por el representante del Centro Ganadero Agro-Industrial S.A. debidamente representado por Braulio Fernando Flores Balta, contando con poder inscrito en la Partida 03015137 del Registro de Poderes y Mandatos de la Oficina Registral de Lima, donde se hace referencia a los lotes 7, 8 y 9 advirtiéndole que también dicho poseedor lo adquirió de su anterior poseedor el 10 de setiembre 2007, conforme al artículo 898 del Código Civil.

10.4 De manera abusiva y arbitraria se continuó con el procedimiento administrativo de subasta pública y consecuentemente la adquisición de una parte del área que vengo poseyendo; por lo que cumplen de manera satisfactoria lo señalado en numeral 4) del artículo 222 del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA.

10.5 advertimos que el área en posesión es un promedio de 20 Ha por lo que solicitamos notificarnos cualquier acción que se pretenda efectuar o que previo a la realización de cualquier acto jurídico que pueda perjudicar al suscrito se efectúe una inspección in situ y con la presencia del suscrito.

10.6 Se han vulnerado los numerales 1.1. Principio de Legalidad; 1.11. Principio de Verdad Material; 1.15. Principio de Predictibilidad o de Confianza Legítima; 1.18. Principio de Responsabilidad.

5. Que, los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos (numeral 11.1, artículo 11° del "TUO de la LPAG"). Sin embargo, la nulidad de oficio es conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto administrativo (numeral 11.2 del artículo 11° del "TUO de la LPAG"), aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.

6. Tomando en consideración a los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo establecido en los numerales 213.1 y 213.2, artículo 213 del “T.U.O de la LPAG”, sobre la facultad que tiene el superior jerárquico de quien emitió el acto, para declarar de oficio su nulidad, lo cual se efectuará dentro del plazo de dos (2) años de consentido el acto, según el primer párrafo, numeral 213.3, artículo 213 del “T.U.O de la LPAG”.

Sobre el procedimiento de Subasta Pública

7. 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).

8. 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 nulidad² se encuentran establecidas en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

9. Que, ahora, el procedimiento administrativo de venta por subasta pública se encuentra regulado en los artículos 218 y 219 de “el Reglamento” y desarrollado por 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/SBN”) vigente al momento de emitirse el acto.

10. Que, asimismo, el numeral 219.1 de “el Reglamento”, prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

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 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.

11. Que, el literal a) del numeral 6.2.1 de “la Directiva N° 001-2016/SBN”, establece: “La venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI, la cual ejerce sus funciones de acuerdo, a lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento, el ROF de la SBN y la presente Directiva, así como conforme a la Bases Administrativas que se aprueban para cada caso (...)”.

12. Que, el literal a) y b) del numeral 6.2.2 de “la Directiva N° 001-2016/SBN” establece que la SDDI define la fecha en que se efectuará la subasta y, elabora y aprueba las bases administrativas, que deben contener, entre otros, los datos del propietario de los predios, de la entidad que ejecuta la venta y el Anexo incluyendo las características y precio base de los predios, así como los plazos y modalidad de subasta. Luego dispondrá la publicación del aviso de convocatoria y publicación en la página web institucional.

13. Que, en ese orden de ideas, mediante Resolución N° 0868-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021, se aprobaron las Bases Administrativas N° 03-2021/SBN-DGPE-SDDI que corresponden a la III Subasta Pública Virtual - 2021, con sus respectivos anexos, disponiendo la publicación de la misma en el portal web de la SBN.

14. Que, de las Bases Administrativas N° 03-2021/SBN-DGPE-SDDI aprobada mediante resolución N° 0868-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021 de la convocatoria de la III Subasta Pública Virtual: anexo N° 1 que contiene la relación de predios del estado, representado por la SBN, para la venta por subasta pública, se advierte la publicidad de las ocupaciones encontradas en “los predios”, consistentes en: “(...) **(d)** Bajo custodia de terceros. Ocupado parcialmente (15%) por parcelas para uso agrícola. Con acceso por trocha que cruza el río Supe (restringido en los meses enero a marzo o durante fenómenos climáticos) restringido por tranquera, continuando por trochas que recaen en área sin inscripción registral; y con posible acceso es a través de predios de propiedad de terceros (P.E. N° 50137269 y 50235244 O.R. Huacho) continuando por área sin inscripción registral, por lo que deberá tramitar servidumbre de paso. Con proceso judicial sobre nulidad de resolución. **(e)** Bajo custodia de terceros. Ocupado parcialmente (19%) por parcelas para uso agrícola y con presencia de edificación rústica. Con acceso por trocha que cruza el río Supe (restringido en los meses enero a marzo o durante fenómenos climáticos) restringido por tranquera, continuando por trochas que recaen en área sin inscripción registral y camino no habilitado sobre propiedad del Estado (P.E. 80092241 O.R. Barranca); y con posible acceso a través de predios de propiedad de terceros (P.E. N° 50137269 y 50235244 O.R. Huacho), continuando por área sin inscripción registral, por lo que deberá tramitar servidumbre de paso. Con proceso judicial sobre nulidad de resolución. **(f)** Bajo custodia de terceros. Ocupado parcialmente (15%) por parcelas para uso agrícola y con presencia de edificación rústica. Se superpone con faja de servidumbre de una línea de media tensión (3%). Con acceso por trocha que cruza el río Supe (restringido en los meses enero a marzo o durante fenómenos climáticos) restringido por tranquera, continuando por trochas que recaen en área sin inscripción registral y camino no habilitado sobre propiedad del Estado (P.E. 80092241 O.R. Barranca); y con posible acceso a través de predios de propiedad de terceros (P.E. N° 50137269 y 50235244 O.R. Huacho) continuando por área sin inscripción registral, por lo que deberá tramitar servidumbre de paso. Con proceso judicial sobre nulidad de resolución (24%).(...)”; información que también fue consignada en las resoluciones que aprueban la subasta de “los predios”: Resolución N° 847-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021; Resolución N° 846-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021 y Resolución N° 0848-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021.

15. Que, asimismo del Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de noviembre 2021, se advierte que antes de dar inicio al procedimiento de subasta sobre “los predios”, la “SDDI” hizo de conocimiento:

A continuación, se prosiguió con la subasta de los Lote N° 4, 5 y 6

En tal sentido, la Subdirectora mencionó que, antes de proceder a subastar los indicados Lotes era importante hacer de conocimiento lo siguiente:

- i) Mediante carta notarial presentada el 03 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28414-2021), **JUAN LUCIO PONCE CONDOR** señala, entre otros, que mediante las cartas notariales de fechas 09.08.2021 y 10.09.2021, ha puesto en conocimiento de esta Superintendencia, la ejecución de hechos irregulares y por ende ilegales, respecto al predio ubicado en el sector Huriguas, altura del km 11 de la carretera Supe - Caral, altura del km 184.50 de la Carretera Panamericana Norte del Distrito de Supe, Provincia de Barranca, Región Lima, que conduce como poseionario y que recae en un predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca (en adelante, “el predio matriz”), el mismo que ha sido independizado en diversas parcelas, entre ellas las parcelas 8, 9 y 10, inscritas en las partidas N° 80170098, N° 80170099 y N° 80170100 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, respectivamente, que han sido incorporadas al proceso de la III Subasta Pública virtual 2021, identificado como Lotes 4, 5 y 6; a pesar de tenerse conocimiento que sobre el predio en cuestión recae un proceso judicial.
- ii) Al respecto, es preciso señalar que, mediante Oficio N° 4921-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021 se hizo de conocimiento que, esta Subdirección aprobó la venta por subasta pública de “los predios”, por ser bienes de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, incluyendo a los mismos en la convocatoria de la III Subasta Pública Virtual – 2021, publicitándose tanto en las mencionadas resoluciones y un extracto en aviso de convocatoria, entre otros, aspectos que corresponden a “los predios”, como son su situación de ocupación parcial así como la custodia que presentan por parte de terceros y que sobre “la parcela 8”, “la parcela 9” y “la parcela 10” recae en 100%, 100% y 24 %, respectivamente, un proceso judicial contencioso administrativo (Expediente N° 02608-2021-0- 1801-JR-CA-16), sobre Nulidad de la Resolución N° 0028-2021/SBN-DGPE del 02 de marzo de 2021, en virtud de la cual se declaró infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada con la S.I. N° 10992-2018 (Expediente N° 302-2018/SBNSDDI).

16. Que, en ese contexto, el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016/SBN”: ***“La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad”***; información que fue puesta en conocimiento a través del aviso de convocatoria del 1 de octubre de 2021 y en la página web institucional; asimismo se comunicó y dejó constancia en el acto de subasta.

17. Que, respecto a los argumentos de “el recurrente”, se advierte que peticionó la venta directa tramitada en el Expediente N° 302-2018/SBNSDDI, solicitud que ha sido declarada improcedente mediante las Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI y desestimado el recurso

de reconsideración con Resolución N° 0909-2020/SBN-DGPE-SDDI, respectivamente; siendo que, de la lectura de las citadas Resoluciones, se desprende que la SDDI no ha reconocido la posesión que “el recurrente” alega tener sobre “los predios”; por el contrario, el predio solicitado en venta, conforme al análisis que obra en dicho expediente, se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a la actividad agrícola (35%) y por 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%); las imágenes satelitales (google earth) de setiembre – 2009, se observa un módulo tipo vivienda y en la mayor extensión de “el predio” se encuentra en calidad de desocupado, sin delimitación física de carácter permanente; en tal sentido, no acreditó el ejercicio de su posesión sobre el predio con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme a los requisitos de venta directa por la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias, vigente en ese momento, pronunciamiento que es confirmado por la Resolución N° 028-2021/SBN-DGPE. Cabe señalar que el Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI, también dejó constancia del proceso judicial contencioso administrativo seguido en el Exp. N° 02608-2021-0-1801-JR-CA-16.

18. Que, es menester informar a “el Recurrente” que, los bienes de dominio privado del Estado no pertenecen al estatuto de la propiedad civil, sino que se rigen, en primer orden, por las normas administrativas que atiendan a su naturaleza singular; en segundo orden, por el régimen básico de los bienes estatales; y, finalmente, de manera subsidiaria, por las normas del régimen de la propiedad civil.

19. Que, así pues, se tiene que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales³.

20. Que, ello en estricta observancia del principio de legalidad⁴, que se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, una de las características que debe reunir el contenido del acto administrativo es la legalidad, esto es, que las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, Ley y al Derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas; en tal sentido, los actos deben ser realizados bajo una norma permisiva, incurriendo en responsabilidad ante su incumplimiento.

21. Que, el numeral 1.11 Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, sobre el principio de verdad material, señala que, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas; asimismo el principio de predictibilidad o confianza legítima prevé que cada procedimiento brinde información cierta, completa y confiable con el objeto de generar en los administrados la expectativa razonablemente fundada sobre la cual ha de ser la actuación. De los argumentos de “el Recurrente” no se advierte que la administración

³ Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

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

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

⁴ Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

o autoridad haya prescindido de incorporar toda la información relacionada “los predios”, conforme se evidencia en los numerales anteriores.

22. Que, con base a lo desarrollado, no se evidencia lesión al desarrollo del presente procedimiento, cabe destacar que queda a salvo el derecho de “el Recurrente” de plantear los recursos u otros medios de defensa que alega sobre su posesión, en la forma, vía legal y órgano correspondiente conforme a ley.

23. Que, del examen de todo lo expuesto y en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado el acto administrativo de la Subasta Pública contenida en el Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de noviembre 2021, a fin de que se deje sin efecto las adjudicaciones de los predios identificados como “**Lote 4, 5 Y 6**” en la III Subasta Pública Virtual – 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando el TUDO de la Ley N° 29151, el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, y “la Directiva N° 001-2016/SBN” vigente al momento de emitirse el acto.

De conformidad con lo previsto por el TUDO 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 TUDO 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.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** el pedido de nulidad presentado por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDROR**, contra el acto de la III Subasta Pública Virtual-2021 contenido en el Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de noviembre 2021, respecto a las adjudicaciones de los predios identificados como “Lote 4, 5 y 6” en la III Subasta Pública Virtual – 2021, ubicados camino a la Carretera a Caral a la altura de la Zona Arqueológica Monumental Orqueta, girando en dirección Sur por una trocha carrozable cuyo trazo atraviesa el cauce del Rio Supe, en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado Por:

Asesor Legal

Firmado Por.

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00010-2022/SBN-DGPE-MDH

PARA : **ÁNGEL MIGUEL PÉREZ SANTA CRUZ**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Nulidad de la III Subasta Pública Virtual 2022 contenida en el Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de noviembre 2021

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 32159-2021
b) Expediente N°. 383-2021/SBNSDDI
c) Expediente N°.1077-2021/SBNSDDI
d) Expediente N°.382-2021/SBNSDDI
e) Expediente N°.1060-2021/SBNSDDI
f) Expediente N°.384-2021/SBNSDDI
g) Expediente N°.1076-2021/SBNSDDI

FECHA : 31 de enero de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual el señor **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, (en adelante "el Recurrente"), solicita la nulidad de la III Subasta Pública Virtual 2022 contenida en el **Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI**, de fecha 11 de noviembre 2021, a fin de que se deje sin efecto las adjudicaciones de los predios identificados como "**Lote 4, 5 y 6**" en la **III Subasta Pública Virtual – 2021**, ubicados camino a la Carretera a Caral a la altura de la Zona Arqueológica Monumental Orqueta, girando en dirección Sur por una trocha carrozable cuyo trazo atraviesa el cauce del Río Supe, en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima (en adelante "los predios");

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. 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 "TUO de la Ley N° 29151") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el nuevo Reglamento") que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los 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.

Análisis de la Nulidad

- 1.3. Que, mediante Memorandum N° 04237-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de diciembre de 2021, la "SDDI" remite la S.I. N° 32159-2021 sobre el escrito de nulidad planteado por el señor **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR** (en adelante, "el Recurrente"), para que sea resuelto por esta Dirección en su calidad de superior jerárquico de la SDDI, de conformidad por el artículo 47 del "ROF de la

SBN”.

- 1.4. Que, mediante escrito s/n presentado el 15 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32159-2021) “el Recurrente” plantea la nulidad de la III Subasta Pública contenida en el Acta n.° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI y dejar sin efecto la adjudicación de los predios identificados como “Lote 4, 5 y 6”, cuya pretensión accesoria es determinar la responsabilidad administrativa del emisor del acto y evitar cualquier adjudicación a favor de terceros; y como tercera pretensión accesoria se admita su solicitud de venta por causal bajo los siguientes argumentos:

10.1 Solicitó la venta directa del área que vengo poseyendo en su totalidad, conforme lo establece el inciso 4) del artículo 222 del Reglamento, alegando que tiene posesión de más de 10 años.

10.2 Acreditan el ejercicio de su derecho posesorio conforme al artículo 896 del Código Civil, entendiéndose que no sólo poseía dicha área, sino que también ejerzo el uso, por cuanto en dicha área tiene sembradíos.

10.3 Cuenta con contrato de transferencia de posesión e instalaciones de regadío, suscrito por el representante del Centro Ganadero Agro-Industrial S.A. debidamente representado por Braulio Fernando Flores Balta, contando con poder inscrito en la Partida 03015137 del Registro de Poderes y Mandatos de la Oficina Registral de Lima, donde se hace referencia a los lotes 7, 8 y 9 advirtiendo que también dicho poseedor lo adquirió de su anterior poseedor el 10 de setiembre 2007, conforme al artículo 898 del Código Civil.

10.4 De manera abusiva y arbitraria se continuó con el procedimiento administrativo de subasta pública y consecuentemente la adquisición de una parte del área que vengo poseyendo; por lo que cumplen de manera satisfactoria lo señalado en numeral 4) del artículo 222 del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA.

10.5 advertimos que el área en posesión es un promedio de 20 Ha por lo que solicitamos notificarnos cualquier acción que se pretenda efectuar o que previo a la realización de cualquier acto jurídico que pueda perjudicar al suscrito se efectúe una inspección in situ y con la presencia del suscrito.

10.6 Se han vulnerado los numerales 1.1. Principio de Legalidad; 1.11. Principio de Verdad Material; 1.15. Principio de Predictibilidad o de Confianza Legítima; 1.18. Principio de Responsabilidad.

- 1.5. Que, los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos (numeral 11.1, artículo 11 del “TUO de la LPAG”). Sin embargo, la nulidad de oficio es conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto administrativo (numeral 11.2 del artículo 11° del “TUO de la LPAG”), aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.
- 1.6. Tomando en consideración a los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo establecido en los numerales 213.1 y 213.2, artículo 213 del “T.U.O de la LPAG”, sobre la facultad que tiene el superior jerárquico de quien emitió el acto, para declarar de oficio su nulidad, lo cual se efectuará dentro del plazo de dos (2) años de consentido el acto, según el primer párrafo, numeral 213.3, artículo 213 del “T.U.O de la LPAG”.

Sobre el procedimiento de Subasta Pública

- 1.7. 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 estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la administración pública).
- 1.8. 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,

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”.

objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley. Las causales de nulidad² se encuentran establecidas en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

- 1.9. Que, ahora, el procedimiento administrativo de venta por subasta pública se encuentra regulado en los artículos 218 y 219 de “el Reglamento” y desarrollado por 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/SBN”) vigente al momento de emitirse el acto.
- 1.10. Que, asimismo, el numeral 219.1 de “el Reglamento”, prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.
- 1.11. Que, el literal a) del numeral 6.2.1 de “la Directiva N° 001-2016/SBN”, establece: *“La venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI, la cual ejerce sus funciones de acuerdo, a lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento, el ROF de la SBN y la presente Directiva, así como conforme a la Bases Administrativas que se aprueban para cada caso (...)”*.
- 1.12. Que, el literal a) y b) del numeral 6.2.2 de “la Directiva N° 001-2016/SBN” establece que la SDDI define la fecha en que se efectuará la subasta y, elabora y aprueba las bases administrativas, que deben contener, entre otros, los datos del propietario de los predios, de la entidad que ejecuta la venta y el Anexo incluyendo las características y precio base de los predios, así como los plazos y modalidad de subasta. Luego dispondrá la publicación del aviso de convocatoria y publicación en la página web institucional.
- 1.13. Que, en ese orden de ideas, mediante Resolución N° 0868-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021, se aprobaron las Bases Administrativas N° 03-2021/SBN-DGPE-SDDI que corresponden a la III Subasta Pública Virtual - 2021, con sus respectivos anexos, disponiendo la publicación de la misma en el portal web de la SBN.
- 1.14. Que, de las Bases Administrativas N° 03-2021/SBN-DGPE-SDDI aprobada mediante resolución N° 0868-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021 de la convocatoria de la III Subasta Pública Virtual: anexo N° 1 que contiene la relación de predios del estado, representado por la SBN, para la venta por subasta pública, se advierte la publicidad de las ocupaciones encontradas en “los predios”, consistentes en: *“(…) (d) Bajo custodia de terceros. Ocupado parcialmente (15%) por parcelas para uso agrícola. Con acceso por trocha que cruza el río Supe (restringido en los meses enero a marzo o durante fenómenos climáticos) restringido por tranquera, continuando por trochas que recaen en área sin inscripción registral; y con posible acceso es a través de predios de propiedad de terceros (P.E. N° 50137269 y 50235244 O.R. Huacho) continuando por área sin inscripción registral, por lo que deberá tramitar servidumbre de paso. Con proceso judicial sobre nulidad de resolución. (e) Bajo custodia de terceros. Ocupado parcialmente (19%) por parcelas para uso agrícola y con presencia de edificación rústica. Con acceso por trocha que cruza el río Supe (restringido en los meses enero a marzo o durante fenómenos climáticos) restringido por tranquera, continuando por trochas que recaen en área sin inscripción registral y camino no habilitado sobre propiedad del Estado (P.E. 80092241 O.R. Barranca); y con posible acceso a través de predios de propiedad de terceros (P.E. N° 50137269 y 50235244 O.R. Huacho), continuando por área sin inscripción registral, por lo que deberá tramitar*

² 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.

servidumbre de paso. Con proceso judicial sobre nulidad de resolución. (f) Bajo custodia de terceros. Ocupado parcialmente (15%) por parcelas para uso agrícola y con presencia de edificación rústica. Se superpone con faja de servidumbre de una línea de media tensión (3%). Con acceso por trocha que cruza el río Supe (restringido en los meses enero a marzo o durante fenómenos climáticos) restringido por tranquera, continuando por trochas que recaen en área sin inscripción registral y camino no habilitado sobre propiedad del Estado (P.E. 80092241 O.R. Barranca); y con posible acceso a través de predios de propiedad de terceros (P.E. N° 50137269 y 50235244 O.R. Huacho) continuando por área sin inscripción registral, por lo que deberá tramitar servidumbre de paso. Con proceso judicial sobre nulidad de resolución (24%).(...); información que también fue consignada en las resoluciones que aprueban la subasta de “los predios”: Resolución N° 847-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021; Resolución N° 846-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021 y Resolución N° 0848-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2021.

1.15. Que, asimismo del Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de noviembre 2021, se advierte que antes de dar inicio al procedimiento de subasta sobre “los predios”, la “SDDI” hizo de conocimiento:

A continuación, se prosiguió con la subasta de los Lote N° 4, 5 y 6

En tal sentido, la Subdirectora mencionó que, antes de proceder a subastar los indicados Lotes era importante hacer de conocimiento lo siguiente:

- i) Mediante carta notarial presentada el 03 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28414-2021), **JUAN LUCIO PONCE CONDOR** señala, entre otros, que mediante las cartas notariales de fechas 09.08.2021 y 10.09.2021, ha puesto en conocimiento de esta Superintendencia, la ejecución de hechos irregulares y por ende ilegales, respecto al predio ubicado en el sector Huriguas, altura del km 11 de la carretera Supe - Caral, altura del km 184.50 de la Carretera Panamericana Norte del Distrito de Supe, Provincia de Barranca, Región Lima, que conduce como poseionario y que recae en un predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca (en adelante, “el predio matriz”), el mismo que ha sido independizado en diversas parcelas, entre ellas las parcelas 8, 9 y 10, inscritas en las partidas N° 80170098, N° 80170099 y N° 80170100 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, respectivamente, que han sido incorporadas al proceso de la III Subasta Pública virtual 2021, identificado como Lotes 4, 5 y 6; a pesar de tenerse conocimiento que sobre el predio en cuestión recae un proceso judicial.
- ii) Al respecto, es preciso señalar que, mediante Oficio N° 4921-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021 se hizo de conocimiento que, esta Subdirección aprobó la venta por subasta pública de “los predios”, por ser bienes de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, incluyendo a los mismos en la convocatoria de la III Subasta Pública Virtual – 2021, publicitándose tanto en las mencionadas resoluciones y un extracto en aviso de convocatoria, entre otros, aspectos que corresponden a “los predios”, como son su situación de ocupación parcial así como la custodia que presentan por parte de terceros y que sobre “la parcela 8”, “la parcela 9” y “la parcela 10” recae en 100%, 100% y 24 %, respectivamente, un proceso judicial contencioso administrativo (Expediente N° 02608-2021-0- 1801-JR-CA-16), sobre Nulidad de la Resolución N° 0028-2021/SBN-DGPE del 02 de marzo de 2021, en virtud de la cual se declaró infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada con la S.I. N° 10992-2018 (Expediente N° 302-2018/SBNSDDI).

1.16. Que, en ese contexto, el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016/SBN”: **“La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad”**; información que fue puesta en conocimiento a través del aviso de convocatoria del 1 de octubre de 2021 y en la página web institucional; asimismo se comunicó y dejó constancia en el acto de subasta.

- 1.17. Que, respecto a los argumentos de “el recurrente”, se advierte que peticionó la venta directa tramitada en el Expediente N° 302-2018/SBNSDDI, solicitud que ha sido declarada improcedente mediante las Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI y desestimado el recurso de reconsideración con Resolución N° 0909-2020/SBN-DGPE-SDDI, respectivamente; siendo que, de la lectura de las citadas Resoluciones, se desprende que la SDDI no ha reconocido la posesión que “el recurrente” alega tener sobre “los predios”; por el contrario, el predio solicitado en venta, conforme al análisis que obra en dicho expediente, se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a la actividad agrícola (35%) y por 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%); las imágenes satelitales (google earth) de setiembre – 2009, se observa un módulo tipo vivienda y en la mayor extensión de “el predio” se encuentra en calidad de desocupado, sin delimitación física de carácter permanente; en tal sentido, no acreditó el ejercicio de su posesión sobre el predio con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme a los requisitos de venta directa por la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias, vigente en ese momento, pronunciamiento que es confirmado por la Resolución N° 028-2021/SBN-DGPE. Cabe señalar que el Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI, también dejó constancia del proceso judicial contencioso administrativo seguido en el Exp. N° 02608-2021-0-1801-JR-CA-16.
- 1.18. Que, es menester informar a “el Recurrente” que, los bienes de dominio privado del Estado no pertenecen al estatuto de la propiedad civil, sino que se rigen, en primer orden, por las normas administrativas que atiendan a su naturaleza singular; en segundo orden, por el régimen básico de los bienes estatales; y, finalmente, de manera subsidiaria, por las normas del régimen de la propiedad civil.
- 1.19. Que, así pues, se tiene que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales³.
- 1.20. Que, ello en estricta observancia del principio de legalidad⁴, que se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, una de las características que debe reunir el contenido del acto administrativo es la legalidad, esto es, que las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, Ley y al Derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas; en tal sentido, los actos deben ser realizados bajo una norma permisiva, incurriendo en responsabilidad ante su incumplimiento.
- 1.21. Que, el numeral 1.11 Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, sobre el principio de verdad material, señala que, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas; asimismo el principio de predictibilidad o confianza legítima prevé que cada procedimiento brinde información cierta, completa y confiable con el objeto de generar en los administrados la expectativa razonablemente fundada sobre la cual ha de ser la actuación. De los argumentos de “el Recurrente” no se advierte que la administración o autoridad haya prescindido de incorporar toda la información relacionada “los predios”, conforme se evidencia en los numerales anteriores.
- 1.22. Que, con base a lo desarrollado, no se evidencia lesión al desarrollo del presente procedimiento, cabe destacar que queda a salvo el derecho de “el Recurrente” de plantear los recursos u otros medios de defensa que alega sobre su posesión, en la forma, vía legal y órgano correspondiente conforme a ley.

³ Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

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

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

⁴ Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

1.23. Que, del examen de todo lo expuesto y en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado el acto administrativo de la Subasta Pública contenida en el Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de noviembre 2021, a fin de que se deje sin efecto las adjudicaciones de los predios identificados como “**Lote 4, 5 Y 6**” en la III Subasta Pública Virtual – 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando el TUO de la Ley N° 29151, el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, y “la Directiva N° 001-2016/SBN” vigente al momento de emitirse el acto.

II. CONCLUSIONES:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **IMPROCEDENTE** el pedido de nulidad presentado por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDROR**, contra el acto de la III Subasta Pública Virtual-2021 contenido en el Acta N° 011-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de noviembre 2021, respecto a las adjudicaciones de los predios identificados como “**Lote 4, 5 y 6**” en la III Subasta Pública Virtual – 2021, ubicados camino a la Carretera a Caral a la altura de la Zona Arqueológica Monumental Orqueta, girando en dirección Sur por una trocha carrozable cuyo trazo atraviesa el cauce del Rio Supe, en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, por los fundamentos expuestos en el presente informe.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
DELGADO HEREDIA Maria Del Rosario
Irene FAU 20131057823 hard
Fecha: 01/02/2022 16:21:35-0500

María del Rosario Delgado Heredia
DGPE