

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0148-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 21 de diciembre de 2022

VISTO:

El expediente 819-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la sucesión intestada de **MARTIN RUDOLF LÜDEKE BLOCK** conformada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, contra la Resolución 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 26,3968 ha (263 968,11 m²), denominado “Huaco Roto” – U.C. 07062, ubicado en la Av. Paulet S/N, carretera Pachacamac a Cieneguilla Km. 13.5, sector Curva Zapata – Zona Catastral 03, centros poblados rurales Pachacamac, Mancha y Alto en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (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 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (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 y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los predios del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

4. Que, a través del Memorándum 04132-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2022 (folio 230) y Memorándum 04180-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2022 (folio 231), la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por la sucesión intestada de **MARTIN RUDOLF LÜDEKE BLOCK** conformada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, (en adelante los "recurrentes"), para que sea resuelto en grado de apelación por la "DGPE";

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29855-2022 [folio 223 al 229]) y el 8 de noviembre de 2022 (S.I. 29970-2022 [folio 232 al 237]), los "recurrentes" cuestionan la Resolución 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 (en adelante la "resolución impugnada" [folio 216 a 217]); conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1 Señala que, un pedido de compraventa directa de un predio no inmatriculado no debe ser declarado improcedente, más bien debe reconducirse el procedimiento a la inmatriculación del predio, previa calificación de la solicitud de venta directa.
- 5.2 Afirma que, la "resolución impugnada" tiene una deficiente motivación, porque solo se ha referido a disposiciones que no sustentan una denegatoria de forma liminar.

Asimismo, “los recurrentes” manifiestan su preocupación respecto a que, la inmatriculación de los predios estatales solo sea procedente conforme al Plan Operativo Institucional, lo cual determinaría – según refieren – que los particulares queden supeditados a las prioridades establecidas en dicho documento; sobre el particular, se advierte que dicha afirmación no es un argumento que contradice lo resuelto por la “SDDI” a través de la “resolución impugnada”, que declaró improcedente su pedido de venta directa, debido a que el 99,93% de “el predio” recae en ámbito sin información de inscripción registral;

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por los “recurrentes” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “resolución impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 6.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- 6.2 Asimismo, el artículo 220¹ del “TUO de la Ley 27444”, 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.
- 6.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

- 6.4 En esa línea, los “recurrentes” solicitaron la venta directa de “el predio” mediante la S.I. 18864-2022 del 15 de julio de 2022 (folio 1 al 7), por lo que se encuentran legitimados para cuestionar el acto impugnado.
- 6.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 6.6 La “resolución impugnada” fue notificada el 14 de octubre de 2022 (folio 219), y presentó su recurso de apelación el 7 (folio 223) y 8 de noviembre de 2022 (folio 232), dentro del plazo legal establecido, es decir hasta el 8 de noviembre de 2022.
- 6.7 En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”.
- 6.8 Por tanto, los “recurrentes” han cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Descripción de los hechos

7. Que, mediante escrito presentado el 15 de julio de 2022 (S.I. 18864-2022), los “recurrentes” solicitaron la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal 4) del artículo 222 del “Reglamento” (fojas 1 al 7);

8. Que, como parte de la etapa de calificación, a través del Informe Preliminar 1037-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022 (fojas 195 al 204), la “SDDI” concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)

4.2 “El predio” en 263 781,15 m² (99,93%) recae en ámbito sin información de inscripción registral, y el 186,96 m² (0.07%) presenta superposición con los predios con partida P03211753 y P03211756 en áreas de 171,07 m² (0,06%) y 15,89 m² (0,01%) sobre área de circulación de la matriz inscrito del centro poblado rural curva zapata y propiedad de terceros, respectivamente.

(…)”

9. Que, en base a lo señalado, mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por los “recurrentes”;

Del procedimiento de compraventa directa

10. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56 del “Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y **aquellos que se encuentran bajo su administración**, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad;

11. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible **en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado** o de la entidad competente;

12. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “Reglamento”, según el cual, **los predios de dominio privado estatal**, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva DIR00002-2022/SBN”);

13. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que la “SDDI”, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento”, “la Directiva DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

Del procedimiento de primera inscripción de dominio

14. Que, de conformidad con el artículo 36 del “TUO de la Ley” concordante con el artículo 54 del “Reglamento” aquellos predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyen propiedad de particulares, ni de Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a esta Superintendencia o a los Gobiernos Regionales que cuenten con funciones transferencias, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades;

15. Que, por su parte, el artículo 76 del “Reglamento” advierte que 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;

16. Que, de este modo, en la medida que se solicite algún acto de administración o disposición sobre un predio que se encuentra enmarcado en el artículo 36 del “TUO de la Ley”, corresponde ser inmatriculado por la SBN o el Gobierno Regional con competencias transferidas, o, de ser el caso por la entidad competente;

17. Que, respecto a la primera inscripción de dominio de los predios del Estado, el mismo se encuentra regulado en los artículos 101 al 120 del “Reglamento”, así como en su Directiva 008-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada mediante Resolución N°0124-2021/SBN (en adelante la “Directiva 008-2021/SBN”);

18. Que, el artículo 105 del “Reglamento”, en concordancia con el subnumeral 6.1.2.1) del numeral 6.1.2) de la “Directiva 008-2021/SBN”, establece que forma parte de dicho procedimiento la recopilación de información y estudios de títulos debiendo la SBN obtener información relevante de las diversas entidades públicas y privadas respecto a la restricciones, regímenes o calificaciones especiales que pueda tener el predio materia de diagnóstico o análisis, siendo que en el caso de información de las entidades de formalización urbano/rural se requiere que estas se pronuncien respecto a su competencia en cuyo caso de no ser competentes la SBN o el Gore con funciones transferidas continuara el procedimiento;

19. Que, conforme a lo señalado anteriormente, queda claro que como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio la entidad a cargo, como lo sería la SBN, efectúa las acciones necesarias encaminadas a determinar las competencias especiales que pudieran tener sobre el predio otras entidades conformantes del SNBE, esto a razón de proceder con el procedimiento e inscripción en el Registro de Precios correspondiente;

De los argumentos de los “recurrentes”

20. Que, **respecto al primer argumento señalado en el quinto considerando:** los “recurrentes” sostienen que, la solicitud de compraventa directa de un predio no inmatriculado no debe ser declarado improcedente, más bien debe reconducirse el procedimiento a la inmatriculación del predio, previa calificación de la solicitud de venta directa;

- 20.1 Que, ahora, en cuanto al procedimiento de venta directa, de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del “Reglamento” para la disposición de predios a favor de particulares se 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, **debiendo de indicarse en la solicitud el número de la partida registral en donde se encuentre inscrito el predio;**
- 20.2 Que, bajo la misma línea, el numeral 5.8) de “Directiva 002-2022/SBN”, prescribe que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal **solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado** o de la entidad competente; por lo que, debe entenderse que como acto previo a la pretensión de compra directa de un predio estatal, dicho predio deberá encontrarse debidamente inscrito en el Registro de Predios correspondiente;
- 20.3 Que, la “resolución impugnada” declaró improcedente la solicitud de los “recurrentes”, debido a que “el predio” se encuentra en ámbito sin inscripción registral. Al respecto, debe indicarse que todo acto de disposición y administración 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, según lo dispuesto en el numeral 76.1), artículo 76^{o2} del “Reglamento” y el numeral 5.8³ de “la Directiva”;
- 20.4 Que, de lo expuesto, la “SDDI” emitió un pronunciamiento sobre una exigencia previa a la admisión a trámite y no sobre el fondo de la petición, por lo cual, los documentos de los “recurrentes” aún no han sido evaluados por dicha instancia, situación que perdurará hasta la inscripción del predio a nombre del Estado representado por “la SBN” en el Registro de Predios de la SUNARP, acto que constituye competencia de “la SDAPE”, conforme a los artículos 49 y 50 del “TI del ROF de la SBN”;
- 20.5 Que, mediante Memorándum 3918-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de septiembre de 2022 (folio 205), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, la “SDAPE”) informa que evaluará la incorporación del área sin inscripción registral al patrimonio del Estado; asimismo, precisó que el procedimiento de primera inscripción de dominio se realiza de oficio⁴ y de acuerdo a lo señalado en el Plan Operativo Institucional; esto es, de acuerdo a las metas físicas programadas;

² 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”.

³ 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios

La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente”.

⁴ Artículo 18 del “TUO de la Ley”

20.6 Que, en atención a lo expuesto, el argumento de los “recurrentes” no enerva lo resuelto por la “SDDI” a través de la “resolución impugnada”;

21. Que, respecto al segundo argumento señalado en el quinto considerando: los “recurrentes” afirman que, la “resolución impugnada” tiene una deficiente motivación, porque solo se ha referido a disposiciones que no sustentan una denegatoria de forma liminar;

21.1 Que, el numeral 6.3) del artículo 6 del TUO de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), señala que *“no son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto”*.

21.2 Que, sobre la argumentación aparente el Tribunal Constitucional señala que: *“No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquéllas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. A ello se denomina ‘motivación aparente’ puesto que no presenta todos los elementos fácticos y jurídicos que justificarían de manera razonable la decisión o que permitirían verificar la razonabilidad de la misma.”*⁵

21.3 Que, analizada la “resolución impugnada” se advierte que sustentó su denegatoria en base a lo señalado en el Informe Preliminar 1037-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, donde se indica que el 99,93% de “el predio” recae en ámbito sin información de inscripción registral, y la normativa descrita del décimo al décimo noveno considerando de la presente resolución, en la cual se señala que la SBN evalúa la solicitudes de compraventa sobre predios que se encuentren bajo su competencia, asimismo se advierte que evalúa de oficio la primera inscripción de dominio en los predios que recaen en ámbito sin inscripción registral; en consecuencia, se observa que, de la tramitación del presente procedimiento, la “resolución impugnada” se encuentra debidamente justificada y motivada, con base al informe técnico y a la normativa especial con la cuenta la “SDDI”,

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 (...).

⁵ STC 04123-2011-PA/TC

observando el Principio de Legalidad⁶, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”;

22. Que, por tanto, no se ha vulnerado el principio de legalidad, debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, por lo que corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de “la recurrente” recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente;

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y la Resolución 080-2022/SBN del 4 de noviembre de 2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la sucesión intestada de **MARTIN RUDOLF LÜDEKE BLOCK** conformada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, contra la Resolución 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada por la sucesión intestada de **MARTIN RUDOLF LÜDEKE BLOCK** conformada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

⁶ ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: 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.

ARTÍCULO 4°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00574-2022/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO**
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 04132-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) Memorándum 04132-2022/SBN-DGPE-SDDI
c) S.I. 29855-2022
d) S.I. 29970-2022
e) Expediente 819-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 21 de diciembre de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia a) y b), a través de los cuales, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29855-2022) y 8 de noviembre de 2022 (S.I. 29970-2022), por la sucesión intestada de **MARTIN RUDOLF LÜDEKE BLOCK** conformada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, contra la Resolución 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022, que desestima el recurso de reconsideración contra la Resolución 621-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 26,3968 ha (263 968,11 m²), denominado "Huaco Roto" – U.C. 07062, ubicado en la Av. Paulet S/N, carretera Pachacamac a Cieneguilla Km. 13.5, sector Curva Zapata – Zona Catastral 03, centros poblados rurales Pachacamac, Mancha y Alto en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (en adelante el "predio")

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (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 y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los predios del Estado en armonía con el interés social;
- 1.2 Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de

programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

- 1.3 Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del "ROF de la SBN";
- 1.4 Que, a través del Memorándum 04132-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2022 (folio 230) y Memorándum 04180-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2022 (folio 231), la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por la sucesión intestada de **MARTIN RUDOLF LÜDEKE BLOCK** conformada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, (en adelante los "recurrentes"), para que sea resuelto en grado de apelación por la "DGPE";

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación

2.1 Que, mediante escrito de apelación presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29855-2022 [folio 223 al 229]) y el 8 de noviembre de 2022 (S.I. 29970-2022 [folio 232 al 237]), los "recurrentes" cuestionan la Resolución 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 (en adelante la "resolución impugnada" [folio 216 a 217]); conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 2.1.1 Señala que, un pedido de compraventa directa de un predio no inmatriculado no debe ser declarado improcedente, más bien debe reconducirse el procedimiento a la inmatriculación del predio, previa calificación de la solicitud de venta directa.
- 2.1.2 Afirma que, la "resolución impugnada" tiene una deficiente motivación, porque solo se ha referido a disposiciones que no sustentan una denegatoria de forma liminar.

Asimismo, "los recurrentes" indican que es preocupante que, la inmatriculación de los predios estatales solo sea procedente conforme al Plan Operativo Institucional, lo cual determinaría – según refiere – que los particulares queden supeditados a las prioridades establecidas en dicho documento; sobre el particular, se advierte que dicha afirmación no es un argumento que contradice lo resuelto por la "SDDI" a través de la "resolución impugnada", que declaró improcedente su pedido de venta directa, debido a que el 99,93% de "el predio" recae en ámbito sin información de inscripción registral;

2.2 Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por los "recurrentes" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la "resolución impugnada". Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 2.2.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley 27444"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su

contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

- 2.2.2 Asimismo, el artículo 220¹ del “TUO de la Ley 27444”, 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.
- 2.2.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 2.2.4 En esa línea, los “recurrentes” solicitaron la venta directa de “el predio” mediante la S.I. 18864-2022 del 15 de julio de 2022 (folio 1 al 7), por lo que se encuentran legitimados para cuestionar el acto impugnado.
- 2.2.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 2.2.6 La “resolución impugnada” fue notificada el 14 de octubre de 2022 (folio 219), y presentó su recurso de apelación el 7 (folio 223) y 8 de noviembre de 2022 (folio 232), dentro del plazo legal establecido, es decir hasta el 8 de noviembre de 2022.
- 2.2.7 En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”.
- 2.2.8 Por tanto, los “recurrentes” han cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Descripción de los hechos

- 2.3 Que, mediante escrito presentado el 15 de julio de 2022 (S.I. 18864-2022), los “recurrentes” solicitaron la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal 4) del artículo 222 del “Reglamento” (fojas 1 al 7);

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

- 2.4 Que, como parte de la etapa de calificación, a través del Informe Preliminar 1037-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022 (fojas 195 al 204), la "SDDI" concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.2 "El predio" en 263 781,15 m² (99,93%) recae en ámbito sin información de inscripción registral, y el 186,96 m² (0.07%) presenta superposición con los predios con partida P03211753 y P03211756 en áreas de 171,07 m² (0,06%) y 15,89 m² (0,01%) sobre área de circulación de la matriz inscrito del centro poblado rural curva zapata y propiedad de terceros, respectivamente.

(...)"

- 2.5 Que, en base a lo señalado, mediante la "resolución impugnada" la "SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por los "recurrentes";

Del procedimiento de compraventa directa

- 2.6 Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56 del "Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y **aquellos que se encuentran bajo su administración**, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad;
- 2.7 Que, el numeral 5.8) de "la Directiva DIR-00002-2022/SBN" prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible **en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado** o de la entidad competente;
- 2.8 Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del "Reglamento", según el cual, **los predios de dominio privado estatal**, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 del "Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del "Reglamento" y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva DIR00002-2022/SBN");
- 2.9 Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que la "SDDI", como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el "Reglamento", "la Directiva DIR00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

Del procedimiento de primera inscripción de dominio

- 2.10 Que, de conformidad con el artículo 36 del "TUO de la Ley" concordante con el artículo 54 del "Reglamento" aquellos predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyen propiedad de particulares, ni de

Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a esta Superintendencia o a los Gobiernos Regionales que cuenten con funciones transferencias, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades;

- 2.11 Que, por su parte, el artículo 76 del "Reglamento" advierte que 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;
- 2.12 Que, de este modo, en la medida que se solicite algún acto de administración o disposición sobre un predio que se encuentra enmarcado en el artículo 36 del "TUO de la Ley", corresponde ser inmatriculado por la SBN o el Gobierno Regional con competencias transferidas, o, de ser el caso por la entidad competente;
- 2.13 Que, respecto a la primera inscripción de dominio de los predios del Estado, el mismo se encuentra regulado en los artículos 101 al 120 del "Reglamento", así como en su Directiva 008-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado", aprobada mediante Resolución N°0124-2021/SBN (en adelante la "Directiva 008-2021/SBN");
- 2.14 Que, el artículo 105 del "Reglamento", en concordancia con el subnumeral 6.1.2.1) del numeral 6.1.2) de la "Directiva 008-2021/SBN", establece que forma parte de dicho procedimiento la recopilación de información y estudios de títulos debiendo la SBN obtener información relevante de las diversas entidades públicas y privadas respecto a la restricciones, regímenes o calificaciones especiales que pueda tener el predio materia de diagnóstico o análisis, siendo que en el caso de información de las entidades de formalización urbano/rural se requiere que estas se pronuncien respecto a su competencia en cuyo caso de no ser competentes la SBN o el Gore con funciones transferidas continuara el procedimiento;
- 2.15 Que, conforme a lo señalado anteriormente, queda claro que como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio la entidad a cargo, como lo sería la SBN, efectúa las acciones necesarias encaminadas a determinar las competencias especiales que pudieran tener sobre el predio otras entidades conformantes del SNBE, esto a razón de proceder con el procedimiento e inscripción en el Registro de Precios correspondiente;

De los argumentos de los "recurrentes"

- 2.16 Que, **respecto al primer argumento señalado en el quinto considerando:** los "recurrentes" sostienen que, la solicitud de compraventa directa de un predio no inmatriculado no debe ser declarado improcedente, más bien debe reconducirse el procedimiento a la inmatriculación del predio, previa calificación de la solicitud de venta directa;
 - 2.16.1 Que, ahora, en cuanto al procedimiento de venta directa, de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del "Reglamento" para la disposición de predios a favor de particulares se 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, **debiendo de indicarse en la solicitud el número de la partida registral en donde se encuentre inscrito el predio;**

- 2.16.2 Que, bajo la misma línea, el numeral 5.8) de "Directiva 002-2022/SBN", prescribe que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal **solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado** o de la entidad competente; por lo que, debe entenderse que como acto previo a la pretensión de compra directa de un predio estatal, dicho predio deberá encontrarse debidamente inscrito en el Registro de Predios correspondiente;
- 2.16.3 Que, la "resolución impugnada" declaró improcedente la solicitud de los "recurrentes", debido a que "el predio" se encuentra en ámbito sin inscripción registral. Al respecto, debe indicarse que todo acto de disposición y administración 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, según lo dispuesto en el numeral 76.1), artículo 76² del "Reglamento" y el numeral 5.8³ de "la Directiva";
- 2.16.4 Que, de lo expuesto, la "SDDI" emitió un pronunciamiento sobre una exigencia previa a la admisión a trámite y no sobre el fondo de la petición, por lo cual, los documentos de los "recurrentes" aún no han sido evaluados por dicha instancia, situación que perdurará hasta la inscripción del predio a nombre del Estado representado por "la SBN" en el Registro de Predios de la SUNARP, acto que constituye competencia de "la SDAPE", conforme a los artículos 49 y 50 del "TI del ROF de la SBN";
- 2.16.5 Que, mediante Memorándum 3918-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de septiembre de 2022 (folio 205), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, la "SDAPE") informa que evaluará la incorporación del área sin inscripción registral al patrimonio del Estado; asimismo, precisó que el procedimiento de primera inscripción de dominio se realiza de oficio⁴ y de acuerdo a lo señalado en el Plan Operativo Institucional; esto es, de acuerdo a las metas físicas programadas;
- 2.16.6 Que, en atención a lo expuesto, el argumento de los "recurrentes" no enerva lo resuelto por la "SDDI" a través de la "resolución impugnada";

² 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".

³ 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios

La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente".

⁴ Artículo 18 del "TUO de la Ley"

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 (...).

2.17 Que, **respecto al segundo argumento señalado en el quinto considerando:** los “recurrentes” afirman que, la “resolución impugnada” tiene una deficiente motivación, porque solo se ha referido a disposiciones que no sustentan una denegatoria de forma liminar;

2.17.1 Que, el numeral 6.3) del artículo 6 del TUO de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), señala que *“no son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto”*.

2.17.2 Que, sobre la argumentación aparente el Tribunal Constitucional señala que: *“No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. A ello se denomina ‘motivación aparente’ puesto que no presenta todos los elementos fácticos y jurídicos que justificarían de manera razonable la decisión o que permitirían verificar la razonabilidad de la misma.”*⁵

2.17.3 Que, analizada la “resolución impugnada” se advierte que sustentó su denegatoria en base a lo señalado en el Informe Preliminar 1037-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, donde se indica que el 99,93% de “el predio” recae en ámbito sin información de inscripción registral, y la normativa descrita del décimo al décimo noveno considerando de la presente resolución, en la cual se señala que la SBN evalúa la solicitudes de compraventa sobre predios que se encuentren bajo su competencia, asimismo se advierte que evalúa de oficio la primera inscripción de dominio en los predios que recaen en ámbito sin inscripción registral; en consecuencia, se observa que, de la tramitación del presente procedimiento, la “resolución impugnada” se encuentra debidamente justificada y motivada, con base al informe técnico y a la normativa especial con la cuenta la “SDDI”, observando el Principio de Legalidad⁶, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”;

2.18 Que, por tanto, no se ha vulnerado el principio de legalidad, debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, por lo que corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de “la recurrente” recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente;

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y la Resolución 080-2022/SBN del 4 de noviembre de 2022;

⁵ STC 04123-2011-PA/TC

⁶ ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: 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.

III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la sucesión intestada de **MARTIN RUDOLF LÜDEKE BLOCK** conformada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, contra la Resolución 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Especialista Legal de la DGPE

Visto el presente Informe, el Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I N° 16.2.2