



## RESOLUCIÓN N° 1158-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de diciembre del 2022

### VISTO:

El Expediente n.º 251-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **REVERSION DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** respecto al terreno eriazado de 35 377,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector La Victoria, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida n.º 40000945 del Registro de Predios de Ica y anotado en el CUS n.º 141782 (en adelante, “el predio”), adjudicado a favor de **FERNANDO CRUZ MENDOZA**; y,

### CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto a los predios estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley n.º 29151”);

2. Que, en relación a las transferencias de dominio aprobadas antes de la entrada en vigencia de la Ley n.º 29151, la Segunda Disposición Complementaria Final del “TUO de la Ley n.º 29151”, establece lo siguiente: *“La SBN está facultada para expedir resoluciones declarando la reversión, desafectación, extinción de la afectación o de la cesión en uso, extinción de la designación o de la reserva sobre las transferencias de dominio, afectaciones, cesiones en uso, u otras formas de designación, asignación, afectación o reserva de predios estatales aprobadas inclusive antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, que no hayan cumplido con la finalidad asignada, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual hayan sido otorgados.”;*

3. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el literal e) del artículo 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE tiene, entre otras, la función de aprobarla reversión de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

### Marco normativo del procedimiento de reversión

4. Que, respecto a la reversión, el numeral 121.4 del artículo 121 del “Reglamento de la Ley n.º 29151” establece lo siguiente:

- *“Excepcionalmente, en las transferencias de predios a título oneroso y siempre que el título de transferencia así lo prevea, procede la reversión de dominio del predio a favor del Estado.”.*

5. Que, en relación al procedimiento de reversión, el numeral 125.1 del artículo 125 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, dispone lo siguiente:

- *“La SBN, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la entidad transferente, según sea el caso, una vez verificados los supuestos para que opere la reversión, conforme a los artículos precedentes, notifica a la entidad o al particular y a los posteriores adquirentes, según corresponda, a efectos que en el plazo de quince (15) días presenten sus descargos.”.*

6. Que, asimismo, en cuanto a la competencia de la SDAPE, el numeral 7.4 de la Directiva n.º DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, aprobada por Resolución n.º 0009-2022/SBN (en adelante “la Directiva”), prescribe lo siguiente:

- *“En el caso de predios administrados por la SBN, el procedimiento de reversión está a cargo de la SDAPE, lo cual se inicia en mérito del Informe remitido por la SDS con la respectiva documentación sustentatoria.”.*

7. Que, de igual modo, en cuanto al trámite del procedimiento de reversión, el numeral 9.5 de la Directiva n.º 005-2013-SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobada por Resolución n.º 067-2013-SBN, vigente al iniciarse el presente procedimiento de reversión, disponía lo siguiente:

- *“(…).*

*Iniciado el procedimiento, la SDAPE o la unidad orgánica de la entidad procede a notificar al adquirente para que en el plazo de quince (15) días hábiles formule sus descargos.*

*(…).”.*

8. Que, así también, el numeral 7.6 de “la Directiva” estipula lo siguiente:

- *“En caso de que, el descargo no sea suficiente o se presente fuera de plazo, la SDAPE, en el caso de la SBN, o la unidad de organización competente en el caso de las demás entidades, mediante resolución dispone la reversión del predio. El resultado del procedimiento debe comunicarse a la Contraloría General de la República, conforme se señala en el artículo 49 del Reglamento.”.*

## Respecto a la adjudicación del predio

9. Que, mediante la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500, del 03 de noviembre de 1988, la Dirección Regional de Ica del Ministerio de Vivienda adjudicó en venta directa a favor de Fernando Cruz Mendoza (en adelante, “el adjudicatario”) “el predio” por el precio de I/. 223,931.40 (Doscientos veintitrés mil novecientos treinta y un intis con cuarenta céntimos); siendo que la citada resolución en su Artículo 2 dispuso que **el terreno que se adjudica será dedicado exclusivamente para fines recreacionales** y que **será revertido por el Estado en caso se le brinde usos distintos o no se ejecute el Proyecto Recreativo dentro del plazo de dos (2) años contados a partir de la fecha de su emisión**, sin obligación de restitución del pago efectuado por el beneficiario; siendo que dicha adjudicación y la referida cláusula de reversión se inscribieron en los Asientos C00002 y D00001 de la Partida n.º 40000945 del Registro de Predios de Ica, respectivamente;

10. Que, de acuerdo al texto literal de la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500, del 03 de noviembre de 1988, por lo tanto, se establece lo siguiente, sobre lo cual se dilucidará en la presente resolución:

- a) Si dentro de los dos años computados a partir de la fecha de emisión de la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500, “el adjudicatario” no ejecutó el Proyecto Recreativo para el cual se adjudicó “el predio”, **opera la reversión, correspondiendo revertir “el predio” al dominio del Estado**; o,
- b) Si dentro de los dos años computados a partir de la fecha de emisión de la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500, “el adjudicatario” ejecutó el Proyecto Recreativo para el cual se adjudicó “el predio”, **no procede la reversión**.

### De la solicitud de reversión de dominio

11. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 11966-2019, del 10 de abril de 2019, la empresa Contugas S.A.C. representada por su Apoderado Jancarlos Vega Lugo informó que luego de transcurridos más de 30 años de la adjudicación, sobre “el predio” no existe ninguna instalación que sirva con fines recreacionales, ni tampoco lo ha existido y que se ha iniciado movimiento de tierras con fines desconocidos; por lo que, solicitó a la SBN efectuar las acciones que se encuentren dentro de su competencia con la finalidad de recuperar “el predio”; adjuntando con tal fin, entre otros documentos, copia de la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500, la partida de “el predio” y fotografías de “el predio”;

12. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el “Reglamento de la Ley n.º 29151” y “la Directiva”, el procedimiento de reversión se inicia de oficio y no a pedido de parte; siendo que conforme al numeral 2.3 del Informe de Brigada n.º 019-2020/SBN-DGPE-SDS, del 27 de enero de 2020, mediante la Resolución n.º 170-2019/SBN-DGPE, del 31 de diciembre de 2019, se aprobó el “Plan de Supervisión 2020”, el mismo que comprendió el procedimiento de supervisión de “el predio”;

### De las acciones de la Subdirección de Supervisión

13. Que, en atención a la Solicitud de Ingreso n.º 11966-2019, del 10 de abril de 2019 y el Informe Preliminar n.º 477-2019/SBN-DGPE-SDS, del 03 de setiembre de 2019, con fecha 05 de setiembre de 2019 la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia realizó la inspección técnica de “el predio”, la misma que consta en el Acta de Inspección n.º 629-2019/SBN-DGPE-SDS, del 05 de setiembre de 2019 y la Ficha Técnica n.º 0801-2019/SBN-DGPE-SDS, del 11 de setiembre de 2019; siendo que estos documentos técnicos informan lo siguiente:

- “1. El terreno es de forma irregular, presenta una topografía ondulada y con suelo arenoso. Está ubicado en una zona de expansión urbana en proceso de consolidación.  
2. El área supervisada se encuentra cercada totalmente con un cerco pre-fabricado, que por sus características y buen estado de conservación, sería de reciente colocación, observándose al interior un panel publicitario de los fabricantes del cerco. Asimismo, cuenta con un portón metálico de ingreso que al momento de la inspección se encontraba cerrado.  
3. Por medio de una duna desde el exterior, se pudo apreciar que **el interior del predio se encuentra libre de edificaciones y vacío, observándose solo algunos árboles (03) y arbustos secos**.  
4. Al momento de la inspección un poblador de la zona nos comunicó que por el lado sureste del predio y diagonalmente cruza una tubería de gas natural, observándose en ese sector signos de la existencia de dicha tubería con una longitud de 37,61 ml.” (el resaltado es nuestro).

14. Que, en mérito al Acta de Inspección n.º 629-2019/SBN-DGPE-SDS, del 05 de setiembre de 2019 y la Ficha Técnica n.º 0801-2019/SBN-DGPE-SDS, del 11 de setiembre de 2019, la Subdirección de Supervisión emitió el Informe de Brigada n.º 019-2020/SBN-DGPE-SDS, del 27 de enero de 2020, el mismo que concluye lo siguiente:

- “Como resultado de las actuaciones de supervisión, se verificó que **“el beneficiario” a la fecha de la inspección no vendría cumpliendo con el destino asignado a “el predio”**, mediante Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500, del 03 de noviembre de 1988; por lo tanto, **es pertinente remitir el presente informe a la Subdirección de**

**Administración del Patrimonio Estatal, para que en ejercicio de sus funciones, evalúe si corresponde revertir “el predio” a favor del Estado por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad.” (el resaltado es nuestro).**

**Del descargo de “el adjudicatario”**

15. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 02391-2020, del 29 de enero de 2020, el señor Marco Antonio Cruz Mendoza Muñoz informo el fallecimiento de “el adjudicatario”, adjuntando para tal efecto el Acta de Defunción emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, del 06 de enero de 2020;

16. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 108 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, que es de aplicación supletoria en el presente procedimiento de reversión, cuando fallece una persona que es parte en el proceso, es reemplazada por su sucesor;

17. Que, en atención a lo verificado en la supervisión de “el predio”, de acuerdo al numeral 9.5 de la Directiva n.º 005-2013-SBN vigente en esa oportunidad y conforme al artículo 108 del TUO del Código Procesal Civil, mediante el Oficio n.º 05512-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 25 de junio de 2021, esta Subdirección le otorgó a los sucesores de “el adjudicatario” el plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación a fin que formulen su descargo correspondiente dentro del presente procedimiento de reversión;

18. Que, estando a que el Oficio n.º 05512-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 25 de junio de 2021, emitido para el descargo correspondiente, estaba dirigido a un número indeterminado de administrados que no se habían apersonado al procedimiento y cuyos domicilios se ignoraba; por lo tanto, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 23.1.1 del artículo 23 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, a través del Memorándum n.º 02516-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de junio del 2021, esta Subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de la SBN a fin que efectuó la notificación del citado oficio **vía publicación** en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional;

19. Que, en atención al citado requerimiento, mediante el Memorándum n.º 00778-2021/SBN-GG-UTD, del 06 de julio de 2021, la Unidad de Trámite Documentario de la SBN remitió la publicación del Oficio n.º 05512-2021/SBN-DGPE-SDAPE en el Diario Expreso a nivel nacional; siendo que dicha publicación fue efectuada con fecha 04 de julio de 2021; por lo que, los sucesores de “el adjudicatario” tenían plazo para presentar su descargo hasta el día 23 de julio de 2021;

20. Que, dentro del plazo señalado en el considerando precedente, los sucesores de “el adjudicatario” no presentaron ningún descargo; sin embargo, en atención al Oficio n.º 1912-2019/SBN-DGPE-SDS, del 13 de setiembre de 2019, remitido por la Subdirección de Supervisión luego de realizar la inspección técnica de “el predio”, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 35506-2019, del 30 de octubre de 2019, “el adjudicatario” dedujo la nulidad del presente procedimiento de reversión y solicitó se dé trámite a la solicitud de prescripción de la reversión presentada con fecha 22 de noviembre de 2018, por cuanto con fecha 22 de noviembre de 2018 presentó al Ministerio de Vivienda - Dirección Regional de Ica la solicitud de declaración de prescripción de la carga de reversión que pesa sobre “el predio” y en lugar de darse respuesta clara y fundamentada a su solicitud, se ha iniciado el proceso de fiscalización para que, en su caso, se proceda a la reversión; por lo que, según “el adjudicatario”, se ha desnaturalizado su solicitud de prescripción por una de fiscalización y reversión, incurriéndose en nulidad insalvable que se debe sancionar; siendo que mediante la Solicitud de Ingreso n.º 22897-2020, del 17 de diciembre de 2020, el señor Marco Antonio Cruz Mendoza Muñoz en su calidad de hijo de “el adjudicatario” reitero las citadas peticiones formuladas por “el adjudicatario”;

21. Que, en relación a la solicitud de declaración de prescripción de la carga de reversión que pesa sobre “el predio”, presentada por “el adjudicatario” ante la Dirección Regional de Ica del Ministerio de Vivienda con fecha 22 de noviembre de 2018, cabe precisar que de acuerdo al tenor del artículo 2 de la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500, del 03 de noviembre de 1988, la reversión de “el predio” en caso que dentro del plazo establecido no se ejecute el Proyecto Recreativo, no tiene el carácter de “acción”, sino que tiene la naturaleza o carácter de **“derecho sustancial” a favor del Estado**; por lo

que, en tal virtud, **la reversión como “derecho” no está subordinada ni supeditada a los plazos de prescripción de las acciones civiles previstos en el artículo 2001 del Código Civil;**

**22.** Que, en cuanto a la petición de nulidad del procedimiento de reversión formulada por “el adjudicatario”, cabe puntualizar que el presente procedimiento de reversión **no se inició** a partir de la solicitud de prescripción de la reversión presentada con fecha 22 de noviembre de 2018, sino que **se inició en mérito a la Solicitud de Ingreso n.º 11966-2019, del 10 de abril de 2019**, presentada por la empresa Contugas S.A.C.; por lo que, en tal sentido, **no se ha desnaturalizado** la solicitud de prescripción de la reversión presentada por “el adjudicatario” y por ello, en tal virtud, **en el presente procedimiento de reversión no se configura ninguno de los supuestos de nulidad previstos en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444;**

**23.** Que, así mismo, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 35506-2019, del 30 de octubre de 2019, respecto al Acta de Inspección n.º 629-2019/SBN-DGPE-SDS, del 05 de setiembre de 2019, “el adjudicatario” señaló que en marzo del año 1989 cumplió con el proceso material de movimiento de tierras, así como con la construcción y colocación de un juego y cercos de un parque recreacional en “el predio”, conforme se aprecia de las fotografías que se adjuntan; por lo que, según “el adjudicatario”, en su momento dio cabal cumplimiento a dicho requisito;

**24.** Que, en torno a la ejecución del Proyecto Recreativo por parte de “el adjudicatario”, cabe acotar que “el adjudicatario” **no adjunto ninguna fotografía tal como indicaba**, por lo que, en tal sentido, **“el adjudicatario” no cumplió con acreditar ni demostrar la ejecución del Proyecto Recreativo materia de la presente adjudicación;**

#### **Consulta a la Municipalidad Provincial de Ica**

**25.** Que, estando a que en el presente caso la causal de reversión consiste o estriba en la inejecución del Proyecto Recreativo para el cual se adjudicó “el predio” dentro de los dos años a partir de la fecha de emisión de la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500; por lo tanto, en el marco de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, mediante el Oficio n.º 07774-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de setiembre de 2021, reiterado con el Oficio n.º 00019-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de enero de 2022, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Ica a fin que como entidad competente informe si dentro del período comprendido entre el 03 de noviembre de 1988 y el 03 de noviembre de 1990 “el adjudicatario” obtuvo o no las licencias correspondientes para la construcción y el funcionamiento de un parque recreacional en “el predio” y de así, a fin que remita dichas licencias para que puedan ser meritadas;

**26.** Que, en atención a la citada consulta, a través del Oficio n.º 0105-2022-GDU-MPI, ingresado con la Solicitud de Ingreso n.º 05070-2022, del 16 de febrero de 2022, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica remitió el Informe n.º 069-2022-AC-SG-MPI, del 11 de febrero de 2022, el mismo que informa lo siguiente:

- “Se ha efectuado la búsqueda pormenorizada en los índices de información en físico del acervo documentario de la Gerencia de Desarrollo Urbano (ex Obras Públicas) de los años **1988 a 1990** en el **rubro de licencias de construcción a nombre del Sr. Fernando Cruz Mendoza** y se informa que **no existe información y/o trámite alguno a nombre de la mencionada persona.**” (el resaltado es nuestro).

#### **Incumplimiento de la finalidad de la presente adjudicación**

**27.** Que, de la evaluación del descargo formulado por “el adjudicatario” con la Solicitud de Ingreso n.º 35506-2019, del 30 de octubre de 2019, reiterado con la Solicitud de Ingreso n.º 22897-2020, del 17 de diciembre de 2020, se ha determinado que **este no es suficiente para desvirtuar el incumplimiento de la finalidad de la presente adjudicación** establecido en el Informe de Brigada n.º 019-2020/SBN-DGPE-SDS, del 27 de enero de 2020; siendo que el Informe n.º 069-2022-AC-SG-MPI emitido por el Archivo Central de la Municipalidad Provincial de Ica, del 11 de febrero de 2022, **precisamente ratifica y corrobora dicho incumplimiento;** por lo que, en esa directriz, se concluye que **dentro de los dos años computados a partir de la fecha de emisión de la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500, “el**

**adjudicatario” no cumplió con ejecutar el Proyecto Recreativo para el cual se adjudicó “el predio”;** por lo que, en tal virtud y de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Directoral Regional n.º 073-88-VC-6500; **se debe revertir el dominio de “el predio” a favor del Estado, por haberse incumplido la finalidad de la adjudicación, sin que ello irroque la restitución del precio pagado;**

**28.** Que, en tal sentido, corresponde que esta Subdirección emita la resolución disponiendo la **reversión del dominio de “el predio” a favor del Estado, por haberse incumplido la finalidad de la adjudicación, sin que ello irroque la restitución del precio pagado; debiendo comunicarse dicha resolución a la Contraloría General de la República para los fines de su competencia,** conforme a lo previsto en el numeral 49.2 del artículo 49 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”;

**29.** Que, en consecuencia, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 67.2 del artículo 67 de “el Reglamento de la Ley n.º 29151”, **los sucesores de “el adjudicatario” deberán devolver a la SBN “el predio” mediante la suscripción de un Acta de Entrega - Recepción dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución,** para cuyo efecto, se les remitirá el Acta de Entrega - Recepción para su suscripción correspondiente; **bajo apercibimiento de solicitarse a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia el inicio de las acciones judiciales tendentes a la recuperación de “el predio”;**

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, el “Reglamento de la Ley n.º 29151”, el ROF de la SBN, “la Directiva”, el TUO de la Ley n.º 27444, la Resolución n.º 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG, la Resolución nro. 0136-2022/SBN-GG del 05 de diciembre del 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 1347-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2022 y su anexo;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Disponer la **REVERSIÓN DEL DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del predio de 35 377,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector La Victoria, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida n.º 40000945 del Registro de Predios de Ica y anotado en el CUS n.º 141782, **por haberse incumplido la finalidad de la adjudicación otorgada a favor de Fernando Cruz Mendoza, sin que ello irroque la restitución del precio pagado,** por las razones expuestas en los considerandos de la presente resolución.

**Artículo 2.-** Los **sucesores de Fernando Cruz Mendoza** deberán devolver a la SBN el predio antes descrito mediante la suscripción de un Acta de Entrega - Recepción dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haber quedado firme la presente resolución; en caso de incumplimiento, se procederá conforme a lo señalado en el vigésimo noveno considerando de la presente resolución.

**Artículo 3.-** **REMITIR** la presente resolución al Registro de Predios de Ica para su inscripción correspondiente.

**Artículo 4.-** **PONER EN CONOCIMIENTO** la presente resolución a la Contraloría General de la República para los fines de su competencia.

**Artículo 5.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme y se encuentre inscrita la presente resolución.

**Artículo 6.-** Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**Fernando Javier Luyo Zegarra**  
**Subdirector (e) de Administración del Patrimonio**  
**Estatal Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**