

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0012-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 22 de febrero de 2023

VISTO:

El Expediente 251-2020/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por el administrado **MARCO ANTONIO CRUZ MENDOZA MUÑOZ**, contra la Resolución 1158-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2022, a través de la cual se dispuso la **REVERSIÓN DEL DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del predio de 35 377,00 m², ubicado en el Sector La Victoria, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida registral 40000945 del Registro de Predios de Ica y anotado en el CUS 141782 (en adelante, “el predio”), por haberse incumplido la finalidad de la adjudicación otorgada a favor de Fernando Cruz Mendoza; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° 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

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

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

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 Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal i) del artículo 42° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum 0203-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de enero de 2023, “la SDAPE” remitió los escritos presentados por el administrado **MARCO ANTONIO CRUZ MENDOZA MUÑOZ** (en adelante, “el Administrado”), y el Expediente 251-2020/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”

5. Que, mediante escrito presentado el 11 de enero de 2023 (S.I. 00718-2023), “el Administrado” interpone recurso de apelación y solicita la nulidad de la Resolución 1158-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2022 (en adelante, “la Resolución impugnada”, que declaró la reversión de “el predio” por incumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución Directoral Regional 073-88-VC-6500 del 3 de noviembre de 1988, a través de la cual, 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 el 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 registral 40000945 del Registro de Predios de Ica, respectivamente. No adjunta documentos.

6. Que, los escritos presentados por “el Administrado” contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 11), de los cuales, narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por “la SDAPE”, indicando lo siguiente:

6.1. “El Administrado” señala que el procedimiento y “la Resolución impugnada” incurrir en nulidad porque no se ha tramitado su pedido de prescripción de la carga de reversión a pesar de ser de fecha anterior a la supervisión, y se

ha procedido a la acumulación de su pedido con la solicitud de la empresa Contugas SAC sobre reversión de “el predio”, sin que haya emitido resolución y se le hubiera notificado, lo cual afectó su derecho a la defensa. No existe solicitud de acumulación de pretensiones (fundamentos primero, segundo y tercero).

- 6.2. “El Administrado” sostiene que “la Resolución impugnada” considera que la reversión no tiene carácter de acción, sino de un derecho sustantivo; lo que denota que carece de asidero legal e inaplica el artículo 2001° del Código Civil sobre prescripción de diez (10) años, porque la reversión es un derecho de acción (fundamentos cuarto, quinto, sexto y séptimo).
- 6.3. “El Administrado” indica que solicitó en forma oportuna la declaración de prescripción del gravamen. Sin embargo, la Dirección de Vivienda y Construcción del Gobierno Regional de Ica derivó el Expediente 096485 que contiene su petición al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el cual, lo derivó a “la SBN”, quien no se pronunció en forma expresa sobre lo solicitado; sino que realizó una supervisión; a pesar que esta acción estaba prescrita de acuerdo al artículo 2001° del Código Civil; siendo un procedimiento doloso, incumplándose el artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG” y numeral 5.4 del artículo 5° del “TUO de la LPAG” (fundamentos octavo y noveno).
- 6.4. “El Administrado” considera que el informe de la Municipalidad Provincial de Ica no constituye prueba de incumplimiento de la finalidad de construir o realizar un parque recreacional, porque los parques recreacionales no requieren efectuar construcciones y las licencias de funcionamiento no son requisito para funcionar porque no estaba usando propiedad pública, sino propiedad privada (fundamento décimo).
- 6.5. “El Administrado” señala que al haber fallecido su padre, el administrado Fernando Cruz Mendoza; ha fenecido la exigibilidad de la obligación de construir o crear un parque recreacional, independientemente de la prescripción alegada.

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” 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:

- 7.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), 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.

7.2. Que, el artículo 220° del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7.3. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. De lo expuesto, la Notificación 3828-2022/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada”, fue notificada el 27 de diciembre de 2022, conforme al cargo de recepción de la Empresa Emisoras Cruz del Perú SA que pertenece a la sucesión del administrado Fernando Cruz Mendoza, a la cual pertenece “el Administrado”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para apelar “la Resolución impugnada” se inició el 28 de enero de 2023 y culmina el 19 de enero de 2023 (excluyéndose los días no laborables del 30 de diciembre de 2022 y 2 de enero de 2023). La fecha en la cual, “el Administrado” presentó su recurso de apelación fue el 11 de enero de 2023 (S.I. 00718-2023), dentro del plazo y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

8. Que, por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada. En ese sentido, corresponde evaluar si existe causal de nulidad en “la Resolución impugnada”, conforme al argumento de “el Administrado”, que es el siguiente:

9. Respecto al argumento de nulidad que obra en el numeral 6.1): “El Administrado” indica que el procedimiento y “la Resolución impugnada” incurrir en nulidad porque no se ha tramitado su pedido de prescripción de la carga de reversión a pesar de ser anterior a la supervisión y se ha procedido a la acumulación de su pedido con la solicitud de la empresa Contugas SAC sobre reversión de “el predio”, sin que haya emitido resolución y se le hubiera notificado, lo cual afectó su derecho a la defensa. No existe solicitud de acumulación de pretensiones (fundamentos primero, segundo y tercero).

8. Que, previamente a la evaluación del escrito que contiene el recurso de apelación de “el Administrado”, debe mencionarse que el inciso 1 del artículo 10° del “TUO de la LPAG”, dispone que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho, entre otros, “*la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias*”.

10. Que, el numeral 178.1 del numeral 178° del “TUO de la LPAG” el cual dispone que “*la autoridad administrativa a la que corresponde la tramitación del asunto, recabará de las autoridades directamente competentes los documentos preexistentes o antecedentes que estime conveniente para la resolución del asunto, sin suspender la*

trmitación del expediente". Por tanto, existe una obligación o deber específico para cumplir de manera imperativa y la evaluación de existencia de causal de nulidad deberá estar relacionada al cumplimiento de dicha norma.

11. Que, asimismo, no debe olvidarse que la norma citada está relacionada con la garantía otorgada a favor de los administrado para exponer sus argumentos y obtener una decisión motivada, establecida como una modalidad del principio del debido procedimiento administrativo, como lo establece el subnumeral 1.2 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", la cual dispone que *"los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo"*.

12. Que, el referido precepto se extiende a la debida motivación de los actos administrativos prevista en el numeral 6.1 del artículo 6° del "TUO de la LPAG", en donde se prescribe que *"la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado"*. Es decir, debe existir un pronunciamiento expreso respecto a lo solicitado.

13. Que, "el Administrado" señala en su recurso de apelación que el procedimiento y "la Resolución impugnada" incurrir en nulidad porque no se ha tramitado su pedido de prescripción de la carga de reversión a pesar de ser de fecha anterior a la supervisión, y se ha procedido a la acumulación de su pedido con la solicitud de la empresa Contugas SAC sobre reversión de "el predio", sin que se haya emitido resolución y se le hubiera notificado, lo cual afectó su derecho a la defensa (fundamentos primero, segundo y tercero).

14. Que, revisados los actuados, se verifica que "el Administrado" solicitó el levantamiento y prescripción de la carga de reversión sobre "el predio" ante la Dirección Regional de Vivienda y Construcción del Gobierno Regional de Ica, mediante escrito con fecha 22 de noviembre de 2018 y signada con número de Expediente 096485 (folios 14 a 15), conforme se advierte del sello de recepción que obra en dicho documento; no evidenciándose la existencia de otros documentos anexos a éste. Asimismo, no se ha evidenciado que dicho escrito y antecedentes hayan sido derivados en forma directa a "la SBN" como menciona "el Administrado" en su recurso.

15. Que, está evidenciado que "la SDAPE" conoció la petición mediante el Informe de Brigada 019-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2020 (folio 1) emitido por la Subdirección de Supervisión (en adelante, "la SDS"). Debe tenerse en cuenta, que la acción de supervisión sirvió de sustento para el inicio del procedimiento de

reversión y no desnaturalizó la pretensión de “el Administrado”, ya que estaba dirigida a verificar la situación de “el predio” conforme a lo señalado por la empresa Contugas SAC. Asimismo, debe tenerse en consideración que la acción de supervisión es un acto de fiscalización distinto al procedimiento administrativo de reversión, por lo cual, no era necesario recurrir a la acumulación de pretensiones, por cuanto dicha Empresa no formó parte de la acción de supervisión y del posterior procedimiento de reversión, debido a que ambas actividades se generan de oficio, según el artículo 116° del “TUO de la LPAG”³.

16. Que, sin embargo, “la SDAPE” no solicitó con oficio a la Dirección Regional de Vivienda y Construcción del Gobierno Regional de Ica, que remitiera la petición 22 de noviembre de 2018, con número de Expediente 096485 (folios 14 a 15) y sus antecedentes, como la Resolución Directoral Regional 073-88-VC-6500 del 3 de noviembre de 1988 u otros documentos relacionados con lo solicitado por “el Adjudicatario”.

17. Que, “la SDAPE” señaló en los fundamentos de “la Resolución impugnada” lo siguiente: **1)** Que la petición de nulidad del procedimiento de reversión formulada por “el Administrado” se inició a partir del escrito del 10 de abril de 2019 (S.I. 11966-2019, que no se encuentra en los actuados) y no en el escrito del 22 de noviembre de 2018 (Expediente 096485, a folios 14 a 15); y **2)** que “el Adjudicatario” indicó mediante escrito del 30 de octubre de 2019 (S.I. 35506-2019, a folio 11), que había cumplido con efectuar el movimiento de tierras el año 1989, sin embargo, no adjuntó las fotografías.

18. Que, lo expuesto por “la SDAPE”, no enervaba la obligación de requerir la solicitud y sus antecedentes a la Dirección Regional de Vivienda y Construcción del Gobierno Regional de Ica; lo cual implica una omisión al deber de diligencia de los profesionales de “la SDAPE” encargados de la evaluación del procedimiento e incumplimiento de las normas aplicables al procedimiento. Ello derivó a través de “la Resolución impugnada”, en la infracción del numeral 178.1 del numeral 178° del “TUO de la LPAG”; hecho que guarda vinculación con la necesidad de motivar adecuadamente el acto y pronunciarse en forma expresa, según lo previsto en el numeral 6.1 del artículo 6° del “TUO de la LPAG”, así como la garantía de exponer sus argumentos y obtener una decisión motivada, establecida como una modalidad del principio del debido procedimiento administrativo, como lo establece el subnumeral 1.2 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”. En suma, estos elementos son esenciales para la validez del acto administrativo y cuya ausencia constituye vicio

³ **Artículo 116.- Derecho a formular denuncias**

116.1 Todo administrado está facultado para comunicar a la autoridad competente aquellos hechos que conociera contrarios al ordenamiento, sin necesidad de sustentar la afectación inmediata de algún derecho o interés legítimo, ni que por esta actuación sea considerado sujeto del procedimiento.

116.2 La comunicación debe exponer claramente la relación de los hechos, las circunstancias de tiempo, lugar y modo que permitan su constatación, la indicación de sus presuntos autores, partícipes y damnificados, el aporte de la evidencia o su descripción para que la administración proceda a su ubicación, así como cualquier otro elemento que permita su comprobación.

116.3 Su presentación obliga a practicar las diligencias preliminares necesarias y, una vez comprobada su verosimilitud, a iniciar de oficio la respectiva fiscalización. El rechazo de una denuncia debe ser motivado y comunicado al denunciante, si estuviere individualizado.

116.4 La entidad receptora de la denuncia puede otorgar medidas de protección al denunciante, garantizando su seguridad y evitando se le afecte de algún modo.

(Texto según el artículo 105 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272).

esencial del acto administrativo respecto a la contravención a las normas reglamentarias, conforme a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 10° del “TUO de la LPAG”.

19. Que, por tanto; debe declararse nulo todo el procedimiento de reversión con efecto retroactivo desde “la Resolución impugnada” (folio 46) hasta la imputación de cargos contenida en el Oficio 05783-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2020 (folio 25); quedando excluidos el Informe de Brigada 019-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2020 (folio 1) y las acciones efectuadas por “la SDS”, por cuanto no se evidencia que sus efectos fueran imposibles de retrotraer según lo prescrito en el artículo 12° del “TUO de la LPAG”.

20. Que, asimismo, resulta necesario que “la SDAPE” solicite a la Dirección Regional de Vivienda del Gobierno Regional de Ica, que envíe el Expediente 096485 y antecedentes u otros actos vinculados al mismo, documento que fuera presentado en su oportunidad por “el Adjudicatario” ante dicha Entidad Regional; para que se inicie el procedimiento de levantamiento de carga y evalúe la procedencia de lo solicitado por “el Administrado”. Una vez definido este aspecto, “la SDAPE” recién deberá evaluar el inicio del procedimiento de reversión, si correspondiera; resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados por “el Administrado” en el recurso de apelación; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MARCO ANTONIO CRUZ MENDOZA MUÑOZ**, respecto a la solicitud de nulidad y en consecuencia declárese **NULO** y con efecto retroactivo, todo el procedimiento de reversión desde la Resolución 1158-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2022 (folio 46) hasta la imputación de cargos contenida en el Oficio 05783-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2020 (folio 25), resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados en el recurso de apelación conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- DISPONER que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal incorpore al Expediente 251-2020/SBNSDAPE, el escrito presentado por la empresa Contugas SAC, con fecha 10 de abril de 2019 (S.I. 11966-2019), así como el Oficio 2458-2019/SBN-DGPE-SDS del 3 de diciembre de 2019 y Oficio 089-2020/SBN-DGPE-SDS del 16 de enero de 2020.

ARTÍCULO 3°.- DISPONER que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, solicite a la Dirección Regional de Vivienda del Gobierno Regional de Ica, que envíe el Expediente 096485, en donde obra la solicitud de prescripción de reversión y cancelación de anotación de la cláusula de reversión, presentada por el administrado Fernando Cruz Mendoza, para su evaluación y pronunciamiento.

ARTÍCULO 4°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 5°.- 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 de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00076-2023/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Marco Antonio Cruz Mendoza

REFERENCIA : a) Memorándum 0203-2023/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. 00718-2023
c) Expediente 251-2020/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 21 de febrero de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación presentado con escrito del 11 de enero de 2023 (S.I. 00718-2023), por el administrado **MARCO ANTONIO CRUZ MENDOZA MUÑOZ**, contra la Resolución 1158-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2022, a través de la cual se dispuso la **REVERSIÓN DEL DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del predio de 35 377,00 m², ubicado en el Sector La Victoria, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida registral 40000945 del Registro de Predios de Ica y anotado en el CUS 141782 (en adelante, "el predio"), por haberse incumplido la finalidad de la adjudicación otorgada a favor de Fernando Cruz Mendoza.

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 0203-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de enero de 2023, "la SDAPE" remitió los escritos presentados por el administrado **MARCO ANTONIO CRUZ MENDOZA MUÑOZ** (en adelante, "el Administrado"), y el Expediente 251-2020/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"

2.1. Mediante escrito presentado el 11 de enero de 2023 (S.I. 00718-2023), "el Administrado" interpone recurso de apelación y solicita la nulidad de la Resolución 1158-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2022 (en adelante, "la Resolución impugnada", que declaró la reversión de "el predio" por incumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución Directoral Regional 073-88-VC-6500, del 3 de noviembre de 1988, a través de la cual, 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 el 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 registral 40000945 del Registro de Predios de Ica, respectivamente. No adjunta documentos.

2.2. Los escritos presentados por "el Administrado" contienen fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 11), de los cuales, se narran los antecedentes al recurso de apelación y cuestiona la Resolución emitida por "la SDAPE", indicando lo siguiente:

2.2.1. "El Administrado" señala que el procedimiento y "la Resolución impugnada" incurrir en nulidad porque no se ha tramitado su pedido de prescripción de la carga de reversión a pesar de ser de fecha anterior a la supervisión, y se ha procedido a la acumulación de su pedido con la solicitud de la empresa Contugas SAC sobre reversión de "el predio", sin que haya emitido resolución y se le hubiera notificado, lo cual afectó su derecho a la defensa. No existe solicitud de acumulación de pretensiones (fundamentos primero, segundo y tercero).

2.2.2. "El Administrado" sostiene que "la Resolución impugnada" considera que la reversión no tiene carácter de acción, sino de un derecho sustantivo; lo que denota que carece de asidero legal e inaplica el artículo 2001° del Código Civil sobre prescripción de diez (10) años, porque la reversión es un derecho de acción (fundamentos cuarto, quinto, sexto y séptimo).

2.2.3. "El Administrado" indica que solicitó en forma oportuna la declaración de prescripción del gravamen. Sin embargo, la Dirección de Vivienda y Construcción del Gobierno Regional de Ica derivó el Expediente 096485 que contiene su petición al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el cual, lo derivó a "la SBN", quien no se pronunció en forma expresa sobre lo solicitado; sino que realizó una supervisión; a pesar que esta acción estaba prescrita de acuerdo al artículo 2001° del Código Civil; siendo un procedimiento doloso, incumpléndose el artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG" y numeral 5.4 del artículo 5° del "TUO de la LPAG" (fundamentos octavo y noveno).

2.2.4. "El Administrado" considera que el informe de la Municipalidad Provincial de Ica no constituye prueba de incumplimiento de la finalidad de construir o realizar un parque recreacional, porque los parques recreacionales no requieren efectuar construcciones y las licencias de funcionamiento no son requisito para funcionar porque no estaba usando propiedad pública, sino propiedad privada (fundamento décimo).

2.2.5. "El Administrado" señala que al haber fallecido su padre, el administrado Fernando Cruz Mendoza; ha fenecido la exigibilidad de la obligación de construir o crear un parque recreacional, independientemente de la prescripción alegada.

2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado" 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:

2.3.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto

Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG"), 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.

- 2.3.2. Que, el artículo 220° del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.3.3. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG". De lo expuesto, la Notificación 3828-2022/SBN-GG-UTD que contiene "la Resolución impugnada", fue notificada el 27 de diciembre de 2022, conforme al cargo de recepción de la Empresa Emisoras Cruz del Perú SA que pertenece a la sucesión del administrado Fernando Cruz Mendoza, a la cual pertenece "el Administrado". En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para apelar "la Resolución impugnada" se inició el 28 de enero de 2023 y culmina el 19 de enero de 2023 (excluyéndose los días no laborables del 30 de diciembre de 2022 y 2 de enero de 2023). La fecha en la cual, "el Administrado" presentó su recurso de apelación fue el 11 de enero de 2023 (S.I. 00718-2023), dentro del plazo y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.
- 2.4. Por tanto, "el Administrado" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada. En ese sentido, corresponde evaluar si existe causal de nulidad en "la Resolución impugnada", conforme al argumento de "el Administrado", que es el siguiente:
- 2.5. Respecto al argumento de nulidad que obra en el numeral 2.3.1): "El Administrado" indica que el procedimiento y "la Resolución impugnada" incurrir en nulidad porque no se ha tramitado su pedido de prescripción de la carga de reversión a pesar de ser anterior a la supervisión y se ha procedido a la acumulación de su pedido con la solicitud de la empresa Contugas SAC sobre reversión de "el predio", sin que haya emitido resolución y se le hubiera notificado, lo cual afectó su derecho a la defensa. No existe solicitud de acumulación de pretensiones (fundamentos primero, segundo y tercero).
- 2.6. Previamente a la evaluación del escrito que contiene el recurso de apelación de "el Administrado", debe mencionarse que el inciso 1 del artículo 10° del "TUO de la LPAG", dispone que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho, entre otros, *"la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias"*.
- 2.7. El numeral 178.1 del numeral 178° del "TUO de la LPAG" el cual dispone que *"la autoridad administrativa a la que corresponde la tramitación del asunto, recabará de las autoridades directamente competentes los documentos preexistentes o antecedentes que estime conveniente para la resolución del asunto, sin suspender la tramitación del expediente"*. Por tanto, existe una obligación o deber específico

para cumplir de manera imperativa y la evaluación de existencia de causal de nulidad deberá estar relacionada al cumplimiento de dicha norma.

- 2.8. Asimismo, no debe olvidarse que la norma citada está relacionada con la garantía otorgada a favor de los administrado para exponer sus argumentos y obtener una decisión motivada, establecida como una modalidad del principio del debido procedimiento administrativo, como lo establece el subnumeral 1.2 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", la cual dispone que *"los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo"*.
- 2.9. El referido precepto se extiende a la debida motivación de los actos administrativos prevista en el numeral 6.1 del artículo 6° del "TUO de la LPAG", en donde se prescribe que "la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado". Es decir, debe existir un pronunciamiento expreso respecto a lo solicitado.
- 2.10. "El Administrado" señala en su recurso de apelación que el procedimiento y "la Resolución impugnada" incurrir en nulidad porque no se ha tramitado su pedido de prescripción de la carga de reversión a pesar de ser de fecha anterior a la supervisión, y se ha procedido a la acumulación de su pedido con la solicitud de la empresa Contugas SAC sobre reversión de "el predio", sin que se haya emitido resolución y se le hubiera notificado, lo cual afectó su derecho a la defensa (fundamentos primero, segundo y tercero).
- 2.11. Revisados los actuados, se verifica que "el Administrado" solicitó el levantamiento y prescripción de la carga de reversión sobre "el predio" ante la Dirección Regional de Vivienda y Construcción del Gobierno Regional de Ica, mediante escrito con fecha 22 de noviembre de 2018 y signada con número de Expediente 096485 (folios 14 a 15), conforme se advierte del sello de recepción que obra en dicho documento; no evidenciándose la existencia de otros documentos anexos a éste. Asimismo, no se ha evidenciado que dicho escrito y antecedentes hayan sido derivados en forma directa a "la SBN" como menciona "el Administrado" en su recurso.
- 2.12. Está evidenciado que "la SDAPE" conoció la petición mediante el Informe de Brigada 019-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2020 (folio 1) emitido por la Subdirección de Supervisión (en adelante, "la SDS"). Debe tenerse en cuenta, que la acción de supervisión sirvió de sustento para el inicio del procedimiento de reversión y no desnaturalizó la pretensión de "el Administrado", ya que estaba dirigida a verificar la situación de "el predio" conforme a lo señalado por la empresa Contugas SAC. Asimismo, debe tenerse en consideración que la acción de supervisión es un acto de fiscalización distinto al procedimiento administrativo de reversión, por lo cual, no era necesario recurrir a la acumulación de pretensiones, por cuanto dicha Empresa no formó parte de la acción de

supervisión y del posterior procedimiento de reversión, debido a que ambas actividades se generan de oficio, según el artículo 116° del "TUO de la LPAG"¹.

- 2.13. Sin embargo, "la SDAPE" no solicitó con oficio a la Dirección Regional de Vivienda y Construcción del Gobierno Regional de Ica, que remitiera la petición 22 de noviembre de 2018, con número de Expediente 096485 (folios 14 a 15) y sus antecedentes, como la Resolución Directoral Regional 073-88-VC-6500 del 3 de noviembre de 1988 u otros documentos relacionados con lo solicitado por "el Adjudicatario".
- 2.14. "La SDAPE" señaló en los fundamentos de "la Resolución impugnada" lo siguiente: **1)** Que la petición de nulidad del procedimiento de reversión formulada por "el Administrado" se inició a partir del escrito del 10 de abril de 2019 (S.I. 11966-2019, que no se encuentra en los actuados) y no en el escrito del 22 de noviembre de 2018 (Expediente 096485, a folios 14 a 15); y **2)** que "el Adjudicatario" indicó mediante escrito del 30 de octubre de 2019 (S.I. 35506-2019, a folio 11), que había cumplido con efectuar el movimiento de tierras el año 1989, sin embargo, no adjuntó las fotografías.
- 2.15. Lo expuesto por "la SDAPE", no enervaba la obligación de requerir la solicitud y sus antecedentes a la Dirección Regional de Vivienda y Construcción del Gobierno Regional de Ica; lo cual implica una omisión al deber de diligencia de los profesionales de "la SDAPE" encargados de la evaluación del procedimiento e incumplimiento de las normas aplicables al procedimiento. Ello derivó a través de "la Resolución impugnada", en la infracción del numeral 178.1 del numeral 178° del "TUO de la LPAG"; hecho que guarda vinculación con la necesidad de motivar adecuadamente el acto y pronunciarse en forma expresa, según lo previsto en el numeral 6.1 del artículo 6° del "TUO de la LPAG", así como la garantía de exponer sus argumentos y obtener una decisión motivada, establecida como una modalidad del principio del debido procedimiento administrativo, como lo establece el subnumeral 1.2 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG". En suma, estos elementos son esenciales para la validez del acto administrativo y cuya ausencia constituye vicio esencial del acto administrativo respecto a la contravención a las normas reglamentarias, conforme a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 10° del "TUO de la LPAG".
- 2.16. Por tanto; debe declararse nulo todo el procedimiento de reversión con efecto retroactivo desde "la Resolución impugnada" (folio 46) hasta la imputación de cargos contenida en el Oficio 05783-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2020 (folio 25); quedando excluidos el Informe de Brigada 019-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2020 (folio 1) y las acciones efectuadas por "la SDS", por cuanto no se evidencia que sus efectos fueran imposibles de retrotraer según lo prescrito en el artículo 12° del "TUO de la LPAG".

¹ "Artículo 116.- Derecho a formular denuncias"

116.1 Todo administrado está facultado para comunicar a la autoridad competente aquellos hechos que conociera contrarios al ordenamiento, sin necesidad de sustentar la afectación inmediata de algún derecho o interés legítimo, ni que por esta actuación sea considerado sujeto del procedimiento.

116.2 La comunicación debe exponer claramente la relación de los hechos, las circunstancias de tiempo, lugar y modo que permitan su constatación, la indicación de sus presuntos autores, partícipes y damnificados, el aporte de la evidencia o su descripción para que la administración proceda a su ubicación, así como cualquier otro elemento que permita su comprobación.

116.3 Su presentación obliga a practicar las diligencias preliminares necesarias y, una vez comprobada su verosimilitud, a iniciar de oficio la respectiva fiscalización. El rechazo de una denuncia debe ser motivado y comunicado al denunciante, si estuviere individualizado.

116.4 La entidad receptora de la denuncia puede otorgar medidas de protección al denunciante, garantizando su seguridad y evitando se le afecte de algún modo.

(Texto según el artículo 105 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272)".

- 2.17. Asimismo, resulta necesario que "la SDAPE" solicite a la Dirección Regional de Vivienda del Gobierno Regional de Ica, que envíe el Expediente 096485 y antecedentes u otros actos vinculados al mismo, documento que fuera presentado en su oportunidad por "el Adjudicatario" ante dicha Entidad Regional; para que se inicie el procedimiento de levantamiento de carga y evalúe la procedencia de lo solicitado por "el Administrado". Una vez definido este aspecto, "la SDAPE" recién deberá evaluar el inicio del procedimiento de reversión, si correspondiera; resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados por "el Administrado" en el recurso de apelación; dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **MARCO ANTONIO CRUZ MENDOZA MUÑOZ**, respecto a la solicitud de nulidad y en consecuencia declárese **NULO** y con efecto retroactivo, todo el procedimiento de reversión desde la Resolución 1158-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2022 (folio 46) hasta la imputación de cargos contenida en el Oficio 05783-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2020 (folio 25), resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados en el recurso de apelación conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal incorpore al Expediente 251-2020/SBNSDAPE, el escrito presentado por la empresa Contugas SAC, con fecha 10 de abril de 2019 (S.I. 11966-2019); así como el Oficio 2458-2019/SBN-DGPE-SDS del 3 de diciembre de 2019 y Oficio 089-2020/SBN-DGPE-SDS del 16 de enero de 2020.
- 4.2. **DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, solicite a la Dirección Regional de Vivienda del Gobierno Regional de Ica, que envíe el Expediente 096485, en donde obra la solicitud de prescripción de reversión y cancelación de anotación de la cláusula de reversión, presentada por el administrado Fernando Cruz Mendoza, para su evaluación y pronunciamiento.
- 4.3. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.

4.4. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Especialista en Bienes Estatales III

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.2.2