

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN Nº 0021-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 18 de marzo de 2024

**VISTO:**

El Expediente 229-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por la administrada **LUISA BETHY ESPINOZA SALCEDO**, en condición de heredera e integrante de la **SUCESIÓN MANUEL ESPINOZA SANTILLÁN Y SUCESIÓN ESTELA PAULINA SALCEDO CÁRDENAS DE ESPINOZA**, contra la Resolución 1369-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023, que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del predio de naturaleza urbana de 3 782,86 m<sup>2</sup>, ubicado al norte del río Esperanza, en la ciudad de Oxapampa, Mz 278, a 77,11 metros de la intersección del jirón Mullebruck, distrito y provincia de Oxapampa, departamento de Pasco (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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

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

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

Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022<sup>3</sup>, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022<sup>5</sup>, 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, corresponde a esta 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 l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 00556-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero de 2024, “la SDAPE” remitió el Expediente 229-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado el 8 de febrero de 2024 (S.I. 03441-2024, a folio 103) por la administrada **LUISA BETHY ESPINOZA SALCEDO** (en adelante, “la Administrada”), en condición de heredera e integrante de la **SUCESIÓN MANUEL ESPINOZA SANTILLÁN Y SUCESIÓN ESTELA PAULINA SALCEDO CÁRDENAS DE ESPINOZA**, contra la Resolución 1369-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023 (en adelante, “la Resolución impugnada”), 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 8 de febrero de 2024 (S.I. 03441-2024, a folio 103), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y solicita que se declare nula porque habría vulnerado el derecho de propiedad previsto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, la omisión de los requisitos de validez del acto administrativo, contemplado en el inciso 4) del artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), respecto a la motivación, existiendo causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10 del “TUO de la LPAG”. Adjunta: **1)** Copia del Testimonio de escritura pública de compraventa de terreno de 7 500.00 m<sup>2</sup>, del 16 de noviembre de 1956, celebrado entre Félix Torres Mayer a favor de Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza (folio 109); **2)** Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023, emitido por la Municipalidad Provincial de Oxapampa (folio 113); **3)** Memoria descriptiva del terreno de 7 500.00 m<sup>2</sup>, sin fecha (folio 114); **4)** Planos perimétrico y de ubicación, ambos del 2 de octubre de

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>5</sup> Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

2023, de un terreno de 10, 916,45 m<sup>2</sup> (folios 116 y 117); y **5**) partida 11080746 del Registro de Sucesión Intestada de la Oficina Registral Selva Central de la Oficina Registral VIII – Sede Huancayo (folio 118);

**6.** Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (considerandos primero al duodécimo), por los fundamentos que a continuación se detallan:

**6.1.** Sostiene que tiene acreditado su derecho de propiedad con la escritura pública del 16 de noviembre de 1956, mediante la cual, sus padres Manuel Espinoza Santillán y Estela Paulina Salcedo Cárdenas de Espinoza, adquirieron “el predio”, de su anterior propietario Félix Torres Mayer, el cual estaba identificado como Mz. 178 y parte de Mz. 179 del Plano Catastral de Oxapampa y actualmente signado como Mz. 278 del Plano Catastral de Oxapampa, conforme al Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), emitido por la Municipalidad Provincial de Oxapampa. Sin embargo, el Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20), el cual indica en forma contradictoria, que no existe evidencia de propiedad en el lugar. En ese sentido, “la Resolución impugnada” vulnera el principio de legalidad por disponer la primera inscripción de dominio sobre propiedad privada en contradicción al artículo 36 del “TUO de la Ley” y artículo 101 de “el Reglamento”; así como el principio de verdad material, por cuanto no verificó que “el predio” está ocupado por terceros, los cuales son arrendatarios de la Sucesión y existe proceso judicial contra ellos, quienes no respondieron los Oficios 6484, 6485 y 6486-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023 (numerales primero a noveno);

**6.2.** Indica que “la Resolución impugnada” afecta la propiedad privada contemplada en la Constitución Política del Perú, encontrándose dentro de los incisos 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”, debido a la carencia de motivación exigida por el inciso 4) del artículo 3 del “TUO de la LPAG”, por cuanto requirió información a los arrendatarios de “el predio”, a quienes se alquila el mismo y se tramita un proceso judicial para lograr la desocupación de “el predio”, lo que motivó, que no tomase conocimiento de “la Resolución impugnada” en forma oportuna (numerales décimo al undécimo);

**7.** Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” 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 “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. Asimismo, 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;

### **Legitimidad**

- 7.3. 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;
- 7.4. Mediante la revisión del asiento A00001 de la partida 11080746 de la Oficina Registral Selva Central de la Zona VIII – Sede Huancayo, así como los asientos A00001 y B00001 de la partida 15105113 del Registro de Sucesión Intestada de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima (folios 118 a 121), se advierte que “la Administrada” fue declarada heredera de los ciudadanos Manuel Espinoza Santillán y Estela Paulina Salcedo Cárdenas de Casas (el nombre de la Causante habría cambiado debido a su nuevo matrimonio – “De Cárdenas”, que aparece en los Asientos A00001 y B00001), en forma respectiva, los cuales aparecen con la calidad de compradores del lote identificado con el número 178 y parte del lote con número 179 del Plano Catastral de Oxapampa, que coincidirían con “el predio”, por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a “la Resolución impugnada”;

### **Plazo**

- 7.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- 7.6. La “Resolución impugnada” fue notificada a los ocupantes que fueron ubicados en “el predio” por “la SDAPE”, durante la inspección realizada el 14 de agosto de 2023, cuyo resultado se consignó en la Ficha Técnica 01294-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2023 (folio 60), pero no a “la Administrada”, la cual indica ser propietaria que no ocupa “el predio” y que los ocupantes del mismo, son sus arrendatarios, quienes no le avisaron. En ese sentido, tuvo conocimiento de “la Resolución impugnada”, en forma circunstancial, por lo que está tomando las acciones pertinentes;
- 7.7. Que, de lo expuesto, el numeral 27.2) del artículo 27 del “TUO de la LPAG”, en donde se dispone que “también se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución. (...)”;

7.8. Que, se advierte que “la Administrada” se encuentra dentro del supuesto contemplado en el 27.2) del artículo 27 del “TUO de la LPAG”, ya que tomó conocimiento de “la Resolución impugnada” mediante la interposición del presente recurso de apelación, debiéndosele considerar como bien notificada;

8. Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

9. Que, previamente a la revisión de los argumentos que sostienen el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada”, resulta necesario, revisar el procedimiento de saneamiento, en su modalidad de primera inscripción de dominio, para verificar si existe algún vicio que provoque la nulidad del acto administrativo. Por lo cual, se revisa el procedimiento por las etapas establecidas en la Directiva DIR-00008-2021/SBN “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada con Resolución 0124-2021/SBN del 23 de diciembre de 2021 (en adelante, “la Directiva”), obteniéndose lo siguiente:

**I) Diagnóstico físico legal del predio (numeral 6.1 de “la Directiva”).**

9.1. Identificación del predio o del ámbito geográfico: El numeral 6.1.1) de “la Directiva” señala que “la SBN” o el Gobierno Regional inician de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio, identificando y elaborando el polígono preliminar del predio que es materia de diagnóstico, en base a la verificación de la base gráfica con que cuenta;

Revisado el Expediente, se advierte que el procedimiento se inició de oficio, mediante Memorándum 01407-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2023 (folio 1), elaborándose el Plano Perimétrico – ubicación 0570-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2023 (folio 2); la Memoria descriptiva 0203-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2023 (folio 3) y el Informe Preliminar 00714-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2023 (folio 4), así como su actualización con Informe Preliminar 03397-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2023 (folio 72), en donde obra la verificación de la base gráfica;

9.2. Recopilación de información y estudio de títulos (numeral 6.1.2) de “la Directiva”: El numeral 6.1.2.1) de “la Directiva” dispone que los profesionales de “la SDAPE” proceden a obtener información relevante, documental y digital de las diversas entidades públicas y privadas, que se detallan: a) SUNARP; b) Ministerio de Cultura; c) Gobiernos Regionales; d) otras entidades, respecto al predio y su ámbito geográfico, así como las restricciones, regímenes o calificaciones especiales; competencia de las entidades de formalización. El requerimiento de información a las entidades indicadas, debe evaluarse en atención a los indicios de existencia de alguna situación que pueda afectar al predio, para lo cual, las entidades deberán

enviar información en siete (7) días hábiles. La información obtenida sirva para el estudio de títulos;

“La SDAPE” emitió los Oficios 02644, 02645, 02646, 02647, 02648 y 02649-2023/SBN-DGPE todos del 31 de marzo de 2023 (folios 8, 9, 10, 11, 12 y 13), los cuales están dirigidos al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), Dirección de Catastro y Sanamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura; la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Pasco; la Dirección General de Saneamiento de Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Riego (MIDAGRI) y la Municipalidad Provincial de Oxapampa;

- 9.3. Inspección al predio (numeral 6.1.3) de “la Directiva”**: El numeral 6.1.3.1) de “la Directiva”, dispone que los profesionales de “la SDAPE” realizan una inspección de campo para verificar el estado físico del predio, la existencia de poseedores, edificaciones y otras características físicas, así como pueden diligenciar notificaciones a los ocupantes, dejando constancia en el acta de notificación según formato, otorgándoles un plazo de diez (10) a partir del día siguiente de la notificación para que proporcionen información, el cual puede ser prorrogado por única vez por otros diez (10) días adicionales. Asimismo, la ocupación del predio, no impide la continuación del procedimiento;

Revisado el Expediente, se advierte que “la SDAPE” realizó la inspección de “el predio” el 14 de agosto de 2023 y su resultado fue consignado en la Ficha Técnica 01294-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2023 (folio 60). Asimismo, notificó a los ocupantes de “el predio” mediante los Oficios 06484, 06485 y 06486-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 14 de agosto de 2023 (folios 57, 58 y 59), no habiendo recibido respuesta alguna;

- 9.4. Obtención del certificado de búsqueda catastral (numeral 6.1.5) de “la Directiva”**: El numeral 6.1.5.1) de “la Directiva” señala que este documento es proporcionado por la SUNARP en un plazo no mayor a quince (15) días desde su requerimiento. El certificado tiene carácter vinculante en el aspecto técnico, para la posterior primera inscripción de dominio;

Al respecto, obra en el Expediente, el Certificado de búsqueda catastral del 15 de junio de 2023 (S.I. 17149-2023, a folio 49), sustentado en el Informe Técnico 012536-2023-Z.R.º VIII-SEDE HUANCAYO/UREG/CAT del 13 de junio de 2023 (folio 51); en donde se menciona la inexistencia de predios inscritos;

- 9.5. Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica (numeral 6.1.6) de “la Directiva”**: Según los numerales 6.1.6.1) al 6.1.6.5) de “la Directiva”, los profesionales de “la SDAPE” realizan el informe de diagnóstico en donde se determina que el predio es de propiedad del Estado y que no afecta propiedad privada o la posesión de Comunidades Campesinas o Nativas o Pueblos originarios, elaborándose los documentos técnicos sustentatorios, evaluándose el derecho de propiedad sustentado

por los particulares, el cual debe acreditarse mediante documento público o privado de fecha cierta según los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, que contenga información técnica que permita identificar al predio, así como de advertirse discrepancia entre la documentación técnica y el título de propiedad legalmente otorgado, deberá hacer valer su derecho en la vía pertinente;

En ese sentido se evidencia que “la SDAPE” elaboró el Informe Preliminar 03397-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2023 (folio 72), en donde complementa el diagnóstico realizado con el Informe Preliminar 00714-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2023 (folio 4), se concluyó que “el predio” no se superpone con propiedad inscritas del Estado o de particulares, ni de Comunidades Campesinas, Nativas o Pueblos originarios;

**II) Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio (numeral 6.2 de “la Directiva”).**

- 9.6.** De la solicitud de anotación preventiva y vigencia: En el numeral 6.2.1) de “la Directiva” se indica que la anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios, puede ser solicitada por “la SBN”; siendo su vigencia de seis (6) meses;

Al ser facultad y no obligación de “la SDAPE” solicitarla, no se advierte en el Expediente su solicitud;

**III) Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (numeral 6.3 de “la Directiva”).**

- 9.7.** Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (numeral 6.3) de “la Directiva”: Según el numeral 6.3) de “la Directiva”, “la SDAPE” elabora el informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio, que contiene la conclusión respecto a la titularidad del Estado, las existencia de cargas y gravámenes y otros aspectos, así como es suscrito por el subdirector, acompañándose los documentos técnicos finales del área libre de propiedad estatal;

“La SDAPE” elaboró el Informe Técnico Legal 1640-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo, ambos del 27 de diciembre de 2023 (folios 81 y 83), en donde concluye que es procedente la primera inscripción de dominio a favor del Estado, lo cual, no se encuentra impedido por la ocupación de terceros y la ubicación parcial sobre faja marginal;

- 9.8.** Resolución que dispone la primera inscripción de dominio y publicación (numerales 6.4) y 6.5) de “la Directiva”: De acuerdo al numeral 6.4) de “la Directiva”, “la SDAPE” emite la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del Estado; así como en el numeral 6.5) de “la Directiva” señala que se dispone la publicación por única vez en el diario

oficial “El Peruano” o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica “el predio”;

“La SDAPE” emitió “la Resolución impugnada” el 28 de diciembre de 2023. Con Solicitud de notificación 00122-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2024, “la SDAPE” ha solicitado la publicación de “la Resolución impugnada” en el diario oficial “El Peruano” por única vez, lo cual, se ha realizado el 22 de febrero de 2024, según comunicó la Unidad de Trámite Documentario con Memorándum 00284-2024/SBN-GG-UTD del 26 de febrero de 2024 (los documentos citados se encuentran en el expediente electrónico);

- 9.9.** Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio (numeral 6.5) de “la Directiva”: La resolución que dispone la primera inscripción de dominio es título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente, según el numeral 115.1) del artículo 115 de “el Reglamento”; adjuntándose documentos técnicos;

No se evidencia que se haya dispuesto la inscripción en el Registro de Predios;

**10.** Que, en consecuencia, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”; por cuanto los ocupantes de “el predio” no comunicaron la situación jurídica de “la Administrada”, a “la SDAPE”, lo que se aprecia de la revisión efectuada al procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de “el predio”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por “la DGPE”;

### ***Determinación de la cuestión de fondo***

¿Se acredita que “el predio” es propiedad no inscrita de “la Administrada”?

### ***Descripción de los hechos***

**11.** Que, “la SDAPE” emitió “la Resolución impugnada” el 28 de diciembre de 2023, mediante la cual, se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”;

**12.** Que, mediante escrito presentado el 8 de febrero de 2024 (S.I. 03441-2024), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y solicita que se declare nula porque habría vulnerado el derecho de propiedad y habría omitido motivar “la Resolución impugnada”, respecto al requisito de validez del acto administrativo, contemplado en el inciso 4) del artículo 4 del “TUO de la LPAG”, y habría incurrido en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10 del “TUO de la LPAG”;



### **Respecto a los argumentos de “la Administrada”**

13. Que, en ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por “la Administrada”, que en resumen son los siguientes:

#### **Sobre la presunta indebida motivación de la Resolución impugnada**

14. Argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” sostiene que tiene acreditado su derecho de propiedad con la escritura pública del 16 de noviembre de 1956, mediante la cual, sus padres Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza, adquirieron “el predio”, de su anterior propietario Félix Torres Mayer, el cual estaba identificado como Mz. 178 y parte de Mz. 179 del Plano Catastral de Oxapampa y actualmente signado como Mz. 278 del Plano Catastral de Oxapampa, conforme al Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), emitido por la Municipalidad Provincial de Oxapampa. Sin embargo, el Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20), indica en forma contradictoria, que no existe evidencia de propiedad en el lugar. En ese sentido, “la Resolución impugnada” vulnera el principio de legalidad por disponer la primera inscripción de dominio sobre propiedad privada en contradicción al artículo 36 del “TUO de la Ley” y artículo 101 de “el Reglamento”; así como el principio de verdad material, por cuanto no verificó que “el predio” está ocupado por terceros, los cuales son arrendatarios de la Sucesión y existe proceso judicial contra ellos, quienes no respondieron los Oficios 6484, 6485 y 6486-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023 (numerales primero a noveno);

15. Que, en relación a este argumento, el numeral 111.1) del artículo 111 de “el Reglamento”, dispone que *“el derecho de propiedad por parte de particulares respecto al predio materia de diagnóstico físico legal, se acredita mediante documento público de fecha cierta conforme a los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, legalmente otorgado y que contenga información técnica que permita identificar el predio”*;

16. Que, el numeral 111.2) del artículo 111 de “el Reglamento”, dispone que *“se considera título legalmente otorgado a aquel que ha sido conferido por quien tenía derecho de propiedad, observando el tracto sucesivo y siguiendo el procedimiento regular previsto por ley”*;

17. Que, el artículo 235 del Código Procesal Civil señala que *“es instrumento público: 1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones. 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y 3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda”*;

18. Que, de acuerdo al artículo 245 del Código Procesal Civil dispone que *“un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez*

*puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción”;*

**19.** Que, según lo dispuesto en el numeral 6.1.6.3) de la Directiva DIR-00008-2021/SBN “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada con Resolución 0124-2021/SBN del 23 de diciembre de 2021 (en adelante, “la Directiva”), si *“durante la elaboración del informe se evalúa el derecho de propiedad sustentado por los particulares respecto al predio materia de diagnóstico físico legal, derecho que se acredita mediante documento público o documento privado de fecha cierta, conforme a lo dispuesto en los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, legalmente otorgados y que contenga información técnica que permita identificar el predio. La información técnica antes referida puede consistir en planos y/o memorias descriptivas u otros, debidamente visados y/o emitidos por la autoridad competente, debiendo guardar correspondencia con lo descrito en los títulos de propiedad legalmente otorgados, de existir discrepancia entre la documentación técnica y lo señalado en el título de propiedad legalmente otorgado, deberá hacer valer su derecho en la vía pertinente”;*

**20.** Que, en el numeral 6.1.6.4) de “la Directiva”, dispone que *“se considera título legalmente otorgado a aquel que ha sido conferido por quien tenía derecho de propiedad, observando el tracto sucesivo y siguiendo el procedimiento regular previsto por ley”;*

**21.** Que, el numeral 6.5.5) de “la Directiva” dispone que *“se puede poner fin al procedimiento, en cualquiera de las etapas previas a la inscripción de la Resolución que dispone la primera inscripción de dominio, cuando: (...) c) Se acredite que el predio es de propiedad de particulares por constar en un documento público o documento privado de fecha cierta conforme a las características señaladas en el numeral 6.1.6.3 de la presente Directiva”;*

**22.** Que, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 220 del “TUO de la LPAG”, *“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”;*

**23.** Que, “la Administrada” alega que su derecho de propiedad está probado con el Testimonio de escritura pública del 16 de noviembre de 1956 (folio 109), mediante la cual, sus padres Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza, adquirieron “el predio”, de su anterior propietario Félix Torres Mayer, el cual estaba identificado como Mz. 178 y parte de Mz. 179 del Plano Catastral de Oxapampa y actualmente signado como Mz. 278 del Plano Catastral de Oxapampa, conforme al Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), emitido por la Municipalidad Provincial de Oxapampa; la cual, a su vez, indica que la Oficina de Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Oxapampa entregó a la Subgerencia de Planificación Urbana, Rural y Catastro de la misma Municipalidad, las declaraciones juradas del impuesto predial del 2023, en donde el predio de 7 500.00 m<sup>2</sup>, aparece registrado a favor de la Sucesión a la cual pertenece “la Administrada”;

**24.** Que, sin embargo, el Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20), indica en forma contradictoria, que no existe evidencia de propiedad en el lugar. En ese sentido, indica que “la Resolución impugnada” vulneraría el principio de legalidad por disponer la primera inscripción de dominio sobre propiedad privada en contradicción al artículo 36 del “TUO de la Ley” y artículo 101 de “el Reglamento”; así como el principio de verdad material, por cuanto no verificó que “el predio” está ocupado por terceros, los cuales son arrendatarios de la Sucesión y existe proceso judicial contra ellos, quienes no respondieron los Oficios 6484, 6485 y 6486-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023;

**25.** Que, como se ha verificado en los numerales 9.2) y 9.3) del presente documento, “la SDAPE” actuó conforme a lo dispuesto en el numeral 6.1.2.1) de “la Directiva”, porque procedió a obtener información relevante, documental y digital de las diversas entidades públicas y se evaluó en atención a los indicios de existencia de alguna situación que pudiera afectar a “el predio”. La información obtenida sirvió para el estudio técnico legal de “el predio”; entre la cual, se encontraba la información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Oxapampa, con Oficio 319-2023-MPO del 17 de abril de 2023 y presentado a “la SBN” esa misma fecha (S.I. 09436-2023), el cual remite el Informe Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20), emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana, Rural y Catastro de la citada Municipalidad;

**26.** Que, la situación jurídica que pudiera ostentar “la Administrada”, no se pudo advertir a pesar de las diligencias realizadas por “la SDAPE”, debido a que como “la Administrada” advierte, que el Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20) se contradice con el Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana, Rural y Catastro que fue posterior y tuvo su origen en el requerimiento de información del Juzgado Mixto de Oxapampa de la Corte Superior de la Selva Central respecto al proceso judicial que sostiene esa Entidad con los ocupantes de “el predio”;

**27.** Que, asimismo, el Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), señala que el predio mencionado en el Testimonio de escritura pública de compraventa de terreno, del 16 de noviembre de 1956, celebrado entre Félix Torres Mayer a favor de Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza, tiene de 7 500.00 m<sup>2</sup>, por lo cual, “el predio” tiene menor extensión respecto aquél. No se evidencia que este Informe haya sido remitido a “la SDAPE”, por la Municipalidad Provincial de Oxapampa, por lo cual, es necesaria su evaluación técnica y legal;

**28.** Que, por otro lado, debe examinarse y confrontarse el Testimonio de escritura pública de compraventa de terreno, del 16 de noviembre de 1956, celebrado entre Félix Torres Mayer a favor de Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas Espinoza (folio 109), en donde se indica que el terreno tiene 7 500.00 m<sup>2</sup>; con la Memoria descriptiva lo confirma (folio 114); los Planos perimétrico y de ubicación, ambos del 2 de octubre de 2023 (folios 116 y 117), por cuanto se refieren a un terreno de 10, 916,45 m<sup>2</sup>. En consecuencia, se requiere un informe de evaluación técnico legal que sustente la coincidencia o discrepancia de los documentos presentados por “la

Administrada”, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.1.6.3) de “la Directiva”, actividad que es competencia de “la SDAPE”;

**29.** Que, en atención a la situación expuesta, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 50 del “ROF de la SBN”, corresponde a “la SDAPE” sustentar los actos de adquisición de predios estatales, y en consecuencia, para permitir una adecuada evaluación técnico legal de la documentación técnica y jurídica presentada por “la Administrada”, en atención al principio de debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG” y teniendo en consideración al inciso 8) del artículo 86 del “TUO de la LPAG”, en donde se dispone que las autoridades administrativas deben interpretar las normas administrativas en el sentido que mejor atienda el fin público y preservando el derecho de los administrados;

**30.** Que, por tanto, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto, en el extremo en donde señala la existencia de contradicción en la información presentada por la Municipalidad Provincial de Oxapampa; e infundada, respecto al pedido de nulidad de “la Resolución impugnada”, al no haberse acreditado las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”; dejando a salvo el mérito de los medios probatorios presentados por “la Administrada”, así como resulta innecesario pronunciarse sobre los demás argumentos esgrimidos por aquélla en el recurso de apelación interpuesto, mientras no se emita nueva resolución que se sustente en nueva evaluación técnica y legal de los documentos presentados por “la Administrada” y los confronte con la información proveniente de la Municipalidad Provincial de Oxapampa; sin darse 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 EN PARTE**, el recurso de apelación interpuesto por la administrada Luisa Bethy Espinoza Salcedo, en condición de heredera e integrante de la Sucesión Manuel Espinoza Santillán y Sucesión Estela Paulina Salcedo Cárdenas de Espinoza, contra la Resolución 1369-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023; e **INFUNDADO**, respecto al pedido de nulidad de dicha Resolución conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, no dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2.- REVOCAR** la Resolución 1369-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023, para que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal proceda a la evaluación técnico – legal de los documentos presentados por la Administrada y la Municipalidad Provincial de Oxapampa, así como emita nueva resolución, conforme a los fundamentos de la presente Resolución.

**ARTÍCULO 3.- DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe técnica y legalmente los documentos presentados por la administrada

Luisa Bethy Espinoza salcedo, en condición de heredera e integrante de la Sucesión Manuel Espinoza Santillán y Sucesión Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza.

**ARTÍCULO 4.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Firmado por:**  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00116-2024/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 y su ampliación, presentados por la administrada Luisa Bethy Espinoza Salcedo

REFERENCIA : a) Memorándum 00556-2024/SBN-DGPE-SDAPE  
b) S.I. 03441-2024  
c) Expediente 229-2023/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 18 de marzo de 2024

---

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 contenido en el escrito presentado el 8 de febrero de 2024 (S.I. 03441-2024, a folio 103), por la administrada **LUISA BETHY ESPINOZA SALCEDO**, en condición de heredera e integrante de la **SUCESIÓN MANUEL ESPINOZA SANTILLÁN Y SUCESIÓN ESTELA PAULINA SALCEDO CÁRDENAS DE ESPINOZA**, contra la Resolución 1369-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023, que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del predio de naturaleza urbana de 3 782,86 m<sup>2</sup>, ubicado al norte del río Esperanza, en la ciudad de Oxapampa, Mz 278, a 77,11 metros de la intersección del jirón Mullebruck, distrito y provincia de Oxapampa, departamento de Pasco (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 00556-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero de 2024, "la SDAPE" remitió el Expediente 229-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado el 8 de febrero de 2024 (S.I. 03441-2024, a folio 103) por la administrada **LUISA BETHY ESPINOZA SALCEDO** (en adelante, "la Administrada"), en condición de heredera e integrante de la **SUCESIÓN MANUEL ESPINOZA SANTILLÁN Y SUCESIÓN ESTELA PAULINA SALCEDO CÁRDENAS DE ESPINOZA**, contra la Resolución 1369-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023 (en adelante, "la Resolución impugnada"), 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 "la Administrada"***

- 2.1. Mediante escrito presentado el 8 de febrero de 2024 (S.I. 03441-2024, a folio 103), "la Administrada" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada" y solicita que se declare nula porque habría vulnerado el derecho de propiedad previsto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, la omisión de los requisitos de validez del acto administrativo, contemplado en el inciso 4) del artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la LPAG"), respecto a la motivación, existiendo causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10 del "TUO de la LPAG". Adjunta: **1)** Copia del Testimonio de escritura pública de compraventa de terreno de 7 500.00 m<sup>2</sup>, del 16 de noviembre de 1956, celebrado entre Félix Torres Mayer a favor de Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza (folio 109); **2)** Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023, emitido por la Municipalidad Provincial de Oxapampa (folio 113); **3)** Memoria descriptiva del terreno de 7 500.00 m<sup>2</sup>, sin fecha (folio 114); **4)** Planos perimétrico y de ubicación, ambos del 2 de octubre de 2023, de un terreno de 10, 916,45 m<sup>2</sup> (folios 116 y 117); y **5)** partida 11080746 del Registro de Sucesión Intestada de la Oficina Registral Selva Central de la Oficina Registral VIII – Sede Huancayo (folio 118).
- 2.2. El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (considerandos primero al duodécimo), por los fundamentos que a continuación se detallan:
- 2.2.1.** Sostiene que tiene acreditado su derecho de propiedad con la escritura pública del 16 de noviembre de 1956, mediante la cual, sus padres Manuel Espinoza Santillán y Estela Paulina Salcedo Cárdenas de Espinoza, adquirieron "el predio", de su anterior propietario Félix Torres Mayer, el cual estaba identificado como Mz. 178 y parte de Mz. 179 del Plano Catastral de Oxapampa y actualmente signado como Mz. 278 del Plano Catastral de Oxapampa, conforme al Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), emitido por la Municipalidad Provincial de Oxapampa. Sin embargo, el Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20), el cual indica en forma contradictoria, que no existe evidencia de propiedad en el lugar. En ese sentido, "la Resolución impugnada" vulnera el principio de legalidad por disponer la primera inscripción de dominio sobre propiedad privada en contradicción al artículo 36 del "TUO de la Ley" y artículo 101 de "el Reglamento"; así como el principio de verdad material, por cuanto no verificó que "el predio" está ocupado por terceros, los cuales son arrendatarios de la Sucesión y existe proceso judicial contra ellos, quienes no respondieron los Oficios 6484, 6485 y 6486-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023 (numerales primero a noveno).



- 2.2.2.** Indica que "la Resolución impugnada" afecta la propiedad privada contemplada en la Constitución Política del Perú, encontrándose dentro de los incisos 1) y 2) del artículo 10 del "TUO de la LPAG", debido a la carencia de motivación exigida por el inciso 4) del artículo 3 del "TUO de la LPAG", por cuanto requirió información a los arrendatarios de "el predio", a quienes se alquila el mismo y se tramita un proceso judicial para lograr la desocupación de "el predio", lo que motivó, que no tomase conocimiento de "la Resolución impugnada" en forma oportuna (numerales décimo al undécimo).
- 2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" 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 "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. Asimismo, 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.

### **Legitimidad**

- 2.3.3. 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.
- 2.3.4. Mediante la revisión del asiento A00001 de la partida 11080746 de la Oficina Registral Selva Central de la Zona VIII – Sede Huancayo, así como los asientos A00001 y B00001 de la partida 15105113 del Registro de Sucesión Intestada de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral IX-Sede Lima (folios 118 a 121), se advierte que "la Administrada" fue declarada heredera de los ciudadanos Manuel Espinoza Santillán y Estela Paulina Salcedo Cárdenas de Casas (el nombre de la Causante habría cambiado debido a su nuevo matrimonio – "De Cárdenas", que aparece en los Asientos A00001 y B00001), en forma respectiva, los cuales aparecen con la calidad de compradores del lote identificado con el número 178 y parte del lote con número 179 del Plano Catastral de Oxapampa, los cuales coincidirían con "el predio", por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a "la Resolución impugnada".





## Plazo

- 2.3.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG", concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 2.3.6. La "Resolución impugnada" fue notificada a los ocupantes que fueron ubicados en "el predio" por "la SDAPE", durante la inspección realizada el 14 de agosto de 2023, cuyo resultado se consignó en la Ficha Técnica 01294-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2023 (folio 60), pero no a "la Administrada", la cual indica ser propietaria que no ocupa "el predio" y que los ocupantes del mismo, son sus arrendatarios, quienes no le avisaron. En ese sentido, tuvo conocimiento de "la Resolución impugnada", en forma circunstancial, por lo que está tomando las acciones pertinentes.
- 2.3.7. De lo expuesto, el numeral 27.2) del artículo 27 del "TUO de la LPAG", en donde se dispone que "también se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución. (...)".
- 2.3.8. Se advierte que "la Administrada" se encuentra dentro del supuesto contemplado en el 27.2) del artículo 27 del "TUO de la LPAG", ya que tomó conocimiento de "la Resolución impugnada" mediante la interposición del presente recurso de apelación, debiéndosele considerar como bien notificada.
- 2.4. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.5. Previamente a la revisión de los argumentos que sostienen el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada", resulta necesario, revisar el procedimiento de saneamiento, en su modalidad de primera inscripción de dominio, para verificar si existe algún vicio que provoque la nulidad del acto administrativo. Por lo cual, se revisa el procedimiento por las etapas establecidas en la Directiva DIR-00008-2021/SBN "Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada con Resolución 0124-2021/SBN del 23 de diciembre de 2021 (en adelante, "la Directiva"), obteniéndose lo siguiente:
- I) Diagnóstico físico legal del predio (numeral 6.1 de "la Directiva").**
- 2.5.1. Identificación del predio o del ámbito geográfico: El numeral 6.1.1) de "la Directiva" señala que "la SBN" o el Gobierno Regional inician de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio, identificando y elaborando el polígono preliminar del predio que es materia de diagnóstico, en base a la verificación de la base gráfica con que cuente.



Revisado el Expediente, se advierte que el procedimiento se inició de oficio, mediante Memorándum 01407-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2023 (folio 1), elaborándose el Plano Perimétrico – ubicación 0570-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2023 (folio 2); la Memoria descriptiva 0203-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2023 (folio 3) y el Informe Preliminar 00714-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2023 (folio 4), así como su actualización con Informe Preliminar 03397-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2023 (folio 72), en donde obra la verificación de la base gráfica.

**2.5.2. Recopilación de información y estudio de títulos (numeral 6.1.2) de "la Directiva":** El numeral 6.1.2.1) de "la Directiva" dispone que los profesionales de "la SDAPE" proceden a obtener información relevante, documental y digital de las diversas entidades públicas y privadas, que se detallan: a) SUNARP; b) Ministerio de Cultura; c) Gobiernos Regionales; d) otras entidades, respecto al predio y su ámbito geográfico, así como las restricciones, regímenes o calificaciones especiales; competencia de las entidades de formalización. El requerimiento de información a las entidades indicadas, debe evaluarse en atención a los indicios de existencia de alguna situación que pueda afectar al predio, para lo cual, las entidades deberán enviar información en siete (7) días hábiles. La información obtenida sirva para el estudio de títulos.

"La SDAPE" emitió los Oficios 02644, 02645, 02646, 02647, 02648 y 02649-2023/SBN-DGPE todos del 31 de marzo de 2023 (folios 8, 9, 10, 11, 12 y 13), los cuales están dirigidos al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), Dirección de Catastro y Sanamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura; la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Pasco; la Dirección General de Saneamiento de Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Riego (MIDAGRI) y la Municipalidad Provincial de Oxapampa.

**2.5.3. Inspección al predio (numeral 6.1.3) de "la Directiva":** El numeral 6.1.3.1) de "la Directiva", dispone que los profesionales de "la SDAPE" realizan una inspección de campo para verificar el estado físico del predio, la existencia de poseedores, edificaciones y otras características físicas, así como pueden diligenciar notificaciones a los ocupantes, dejando constancia en el acta de notificación según formato, otorgándoles un plazo de diez (10) a partir del día siguiente de la notificación para que proporcionen información, el cual puede ser prorrogado por única vez por otros diez (10) días adicionales. Asimismo, la ocupación del predio, no impide la continuación del procedimiento.

Revisado el Expediente, se advierte que "la SDAPE" realizó la inspección de "el predio" el 14 de agosto de 2023 y su resultado fue consignado en la Ficha Técnica 01294-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2023 (folio 60). Asimismo, notificó a los ocupantes de "el predio" mediante los Oficios 06484, 06485 y 06486-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 14 de agosto de 2023 (folios 57, 58 y 59), no habiendo recibido respuesta alguna;



2.5.4. Obtención del certificado de búsqueda catastral (numeral 6.1.5) de "la Directiva": El numeral 6.1.5.1) de "la Directiva" señala que este documento es proporcionado por la SUNARP en un plazo no mayor a quince (15) días desde su requerimiento. El certificado tiene carácter vinculante en el aspecto técnico, para la posterior primera inscripción de dominio.

Al respecto, obra en el Expediente, el Certificado de búsqueda catastral del 15 de junio de 2023 (S.I. 17149-2023, a folio 49), sustentado en el Informe Técnico 012536-2023-Z.R.N° VIII-SEDE HUANCAYO/UREG/CAT del 13 de junio de 2023 (folio 51); en donde se menciona la inexistencia de predios inscritos.

2.5.5. Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica (numeral 6.1.6) de "la Directiva": Según los numerales 6.1.6.1) al 6.1.6.5) de "la Directiva", los profesionales de "la SDAPE" realizan el informe de diagnóstico en donde se determina que el predio es de propiedad del Estado y que no afecta propiedad privada o la posesión de Comunidades Campesinas o Nativas o Pueblos originarios, elaborándose los documentos técnicos sustentatorios, evaluándose el derecho de propiedad sustentado por los particulares, el cual debe acreditarse mediante documento público o privado de fecha cierta según los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, que contenga información técnica que permita identificar al predio, así como de advertirse discrepancia entre la documentación técnica y el título de propiedad legalmente otorgado, deberá hacer valer su derecho en la vía pertinente;

En ese sentido se evidencia que "la SDAPE" elaboró el Informe Preliminar 03397-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2023 (folio 72), en donde complementa el diagnóstico realizado con el Informe Preliminar 00714-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2023 (folio 4), se concluyó que "el predio" no se superpone con propiedad inscritas del Estado o de particulares, ni de Comunidades Campesinas, Nativas o Pueblos originarios.

**II) Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio (numeral 6.2 de "la Directiva").**

2.5.6. De la solicitud de anotación preventiva y vigencia: En el numeral 6.2.1) de "la Directiva" se indica que la anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios, puede ser solicitada por "la SBN"; siendo su vigencia de seis (6) meses.

Al ser facultad y no obligación de "la SDAPE" solicitarla, no se advierte en el Expediente su solicitud.

### III) Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (numeral 6.3 de "la Directiva").

2.5.7. Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio (numeral 6.3) de "la Directiva": Según el numeral 6.3) de "la Directiva", "la SDAPE" elabora el informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio, que contiene la conclusión respecto a la titularidad del Estado, las existencia de cargas y gravámenes y otros aspectos, así como es suscrito por el subdirector, acompañándose los documentos técnicos finales del área libre de propiedad estatal.

"La SDAPE" elaboró el Informe Técnico Legal 1640-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Anexo, ambos del 27 de diciembre de 2023 (folios 81 y 83), en donde concluye que es procedente la primera inscripción de dominio a favor del Estado, lo cual, no se encuentra impedido por la ocupación de terceros y la ubicación parcial sobre faja marginal.

2.5.8. Resolución que dispone la primera inscripción de dominio y publicación (numerales 6.4) y 6.5) de "la Directiva": De acuerdo al numeral 6.4) de "la Directiva", "la SDAPE" emite la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del Estado; así como en el numeral 6.5) de "la Directiva" señala que se dispone la publicación por única vez en el diario oficial "El Peruano" o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica "el predio".

"La SDAPE" emitió "la Resolución impugnada" el 28 de diciembre de 2023. Con Solicitud de notificación 00122-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2024, "la SDAPE" ha solicitado la publicación de "la Resolución impugnada" en el diario oficial "El Peruano" por única vez, lo cual, se ha realizado el 22 de febrero de 2024, según comunicó la Unidad de Trámite Documentario con Memorandum 00284-2024/SBN-GG-UTD del 26 de febrero de 2024 (los documentos citados se encuentran en el expediente electrónico).

2.5.9. Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio (numeral 6.5) de "la Directiva": La resolución que dispone la primera inscripción de dominio es título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente, según el numeral 115.1) del artículo 115 de "el Reglamento"; adjuntándose documentos técnicos.

No se evidencia que se haya dispuesto la inscripción en el Registro de Predios.

2.6. En consecuencia, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurrido en las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del "TUO de la LPAG"; por cuanto los ocupantes de "el predio" no comunicaron la situación jurídica de "la Administrada", a "la SDAPE", lo que se aprecia de la revisión efectuada al procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de "el predio"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "la Administrada" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por "la DGPE"



### **Determinación de la cuestión de fondo**

¿Se acredita que “el predio” es propiedad no inscrita de “la Administrada”?

### **Descripción de los hechos**

- 2.7. “La SDAPE” emitió “la Resolución impugnada” el 28 de diciembre de 2023, mediante la cual, se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.
- 2.8. Mediante escrito presentado el 8 de febrero de 2024 (S.I. 03441-2024), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” y solicita que se declare nula porque habría vulnerado el derecho de propiedad y habría omitido motivar “la Resolución impugnada”, respecto al requisito de validez del acto administrativo, contemplado en el inciso 4) del artículo 4 del “TUO de la LPAG”, y habría incurrido en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

### **Respecto a los argumentos de “la Administrada”**

- 2.9. En ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por “la Administrada”, que en resumen son los siguientes:

### **Sobre la presunta indebida motivación de la Resolución impugnada**

- 2.10. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): “La Administrada” sostiene que tiene acreditado su derecho de propiedad con la escritura pública del 16 de noviembre de 1956, mediante la cual, sus padres Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza, adquirieron “el predio”, de su anterior propietario Félix Torres Mayer, el cual estaba identificado como Mz. 178 y parte de Mz. 179 del Plano Catastral de Oxapampa y actualmente signado como Mz. 278 del Plano Catastral de Oxapampa, conforme al Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), emitido por la Municipalidad Provincial de Oxapampa. Sin embargo, el Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20), indica en forma contradictoria, que no existe evidencia de propiedad en el lugar. En ese sentido, “la Resolución impugnada” vulnera el principio de legalidad por disponer la primera inscripción de dominio sobre propiedad privada en contradicción al artículo 36 del “TUO de la Ley” y artículo 101 de “el Reglamento”; así como el principio de verdad material, por cuanto no verificó que “el predio” está ocupado por terceros, los cuales son arrendatarios de la Sucesión y existe proceso judicial contra ellos, quienes no respondieron los Oficios 6484, 6485 y 6486-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023 (numerales primero a noveno).
- 2.11. En relación a este argumento, el numeral 111.1) del artículo 111 de “el Reglamento”, dispone que *“el derecho de propiedad por parte de particulares respecto al predio materia de diagnóstico físico legal, se acredita mediante documento público de fecha cierta conforme a los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, legalmente otorgado y que contenga información técnica que permita identificar el predio”*.
- 2.12. El numeral 111.2) del artículo 111 de “el Reglamento”, dispone que *“se considera título legalmente otorgado a aquel que ha sido conferido por quien tenía derecho de propiedad, observando el tracto sucesivo y siguiendo el procedimiento regular previsto por ley”*.



- 2.13. El artículo 235 del Código Procesal Civil señala que *"es instrumento público: 1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones. 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y 3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda"*.
- 2.14. De acuerdo al artículo 245 del Código Procesal Civil dispone que *"un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción"*.
- 2.15. Según lo dispuesto en el numeral 6.1.6.3) de la Directiva DIR-00008-2021/SBN "Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada con Resolución 0124-2021/SBN del 23 de diciembre de 2021 (en adelante, "la Directiva"), si *"durante la elaboración del informe se evalúa el derecho de propiedad sustentado por los particulares respecto al predio materia de diagnóstico físico legal, derecho que se acredita mediante documento público o documento privado de fecha cierta, conforme a lo dispuesto en los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, legalmente otorgados y que contenga información técnica que permita identificar el predio. La información técnica antes referida puede consistir en planos y/o memorias descriptivas u otros, debidamente visados y/o emitidos por la autoridad competente, debiendo guardar correspondencia con lo descrito en los títulos de propiedad legalmente otorgados, de existir discrepancia entre la documentación técnica y lo señalado en el título de propiedad legalmente otorgado, deberá hacer valer su derecho en la vía pertinente"*.
- 2.16. En el numeral 6.1.6.4) de "la Directiva", dispone que *"se considera título legalmente otorgado a aquel que ha sido conferido por quien tenía derecho de propiedad, observando el tracto sucesivo y siguiendo el procedimiento regular previsto por ley"*.
- 2.17. El numeral 6.5.5) de "la Directiva" dispone que *"se puede poner fin al procedimiento, en cualquiera de las etapas previas a la inscripción de la Resolución que dispone la primera inscripción de dominio, cuando: (...) c) Se acredite que el predio es de propiedad de particulares por constar en un documento público o documento privado de fecha cierta conforme a las características señaladas en el numeral 6.1.6.3 de la presente Directiva"*.
- 2.18. De acuerdo a lo expuesto en el artículo 220 del "TUO de la LPAG", *"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"*.



- 2.19. "La Administrada" alega que su derecho de propiedad está probado con el Testimonio de escritura pública del 16 de noviembre de 1956 (folio 109), mediante la cual, sus padres Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza, adquirieron "el predio", de su anterior propietario Félix Torres Mayer, el cual estaba identificado como Mz. 178 y parte de Mz. 179 del Plano Catastral de Oxapampa y actualmente signado como Mz. 278 del Plano Catastral de Oxapampa, conforme al Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), emitido por la Municipalidad Provincial de Oxapampa; la cual, a su vez, indica que la Oficina de Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Oxapampa entregó a la Subgerencia de Planificación Urbana, Rural y Catastro de la misma Municipalidad, las declaraciones juradas del impuesto predial del 2023, en donde el predio de 7 500.00 m<sup>2</sup>, aparece registrado a favor de la Sucesión a la cual pertenece "la Administrada".
- 2.20. Sin embargo, el Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20), indica en forma contradictoria, que no existe evidencia de propiedad en el lugar. En ese sentido, indica que "la Resolución impugnada" vulneraría el principio de legalidad por disponer la primera inscripción de dominio sobre propiedad privada en contradicción al artículo 36 del "TUO de la Ley" y artículo 101 de "el Reglamento"; así como el principio de verdad material, por cuanto no verificó que "el predio" está ocupado por terceros, los cuales son arrendatarios de la Sucesión y existe proceso judicial contra ellos, quienes no respondieron los Oficios 6484, 6485 y 6486-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023.
- 2.21. Como se ha verificado en los numerales 9.2) y 9.3) del presente documento, "la SDAPE" actuó conforme a lo dispuesto en el numeral 6.1.2.1) de "la Directiva", porque procedió a obtener información relevante, documental y digital de las diversas entidades públicas y se evaluó en atención a los indicios de existencia de alguna situación que pudiera afectar a "el predio". La información obtenida sirvió para el estudio técnico legal de "el predio"; entre la cual, se encontraba la información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Oxapampa, con Oficio 319-2023-MPO del 17 de abril de 2023 y presentado a "la SBN" esa misma fecha (S.I. 09436-2023), el cual remite el Informe Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20), emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana, Rural y Catastro de la citada Municipalidad.
- 2.22. La situación jurídica que pudiera ostentar "la Administrada", no se pudo advertir a pesar de las diligencias realizadas por "la SDAPE", debido a que como "la Administrada" advierte, que el Informe 226-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 11 de abril de 2023 (folio 20) se contradice con el Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana, Rural y Catastro que fue posterior y tuvo su origen en el requerimiento de información del Juzgado Mixto de Oxapampa de la Corte Superior de la Selva Central respecto al proceso judicial que sostiene esa Entidad con los ocupantes de "el predio".



- 2.23. Asimismo, el Informe 850-2023-MPO-GIDUyR/SGPURyC del 13 de noviembre de 2023 (folio 113), señala que el predio mencionado en el Testimonio de escritura pública de compraventa de terreno, del 16 de noviembre de 1956, celebrado entre Félix Torres Mayer a favor de Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza, tiene de 7 500.00 m<sup>2</sup>, por lo cual, "el predio" tiene menor extensión respecto aquél. No se evidencia que este Informe haya sido remitido a "la SDAPE", por la Municipalidad Provincial de Oxapampa, por lo cual, es necesaria su evaluación técnica y legal.
- 2.24. Por otro lado, debe examinarse y confrontarse el Testimonio de escritura pública de compraventa de terreno, del 16 de noviembre de 1956, celebrado entre Félix Torres Mayer a favor de Manuel Espinoza Santillán y Estela Salcedo Cárdenas Espinoza (folio 109), en donde se indica que el terreno tiene 7 500.00 m<sup>2</sup>; con la Memoria descriptiva lo confirma (folio 114); los Planos perimétrico y de ubicación, ambos del 2 de octubre de 2023 (folios 116 y 117), por cuanto se refieren a un terreno de 10, 916,45 m<sup>2</sup>. En consecuencia, se requiere un informe de evaluación técnico legal que sustente la coincidencia o discrepancia de los documentos presentados por "la Administrada", conforme a lo dispuesto en el numeral 6.1.6.3) de "la Directiva", actividad que es competencia de "la SDAPE".
- 2.25. En atención a la situación expuesta, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 50 del "ROF de la SBN", corresponde a "la SDAPE" sustentar los actos de adquisición de predios estatales, y en consecuencia, para permitir una adecuada evaluación técnico legal de la documentación técnica y jurídica presentada por "la Administrada", en atención al principio de debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG" y teniendo en consideración al inciso 8) del artículo 86 del "TUO de la LPAG", en donde se dispone que las autoridades administrativas deben interpretar las normas administrativas en el sentido que mejor atienda el fin público y preservando el derecho de los administrados.
- 2.26. Por tanto, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto, en el extremo en donde señala la existencia de contradicción en la información presentada por la Municipalidad Provincial de Oxapampa; e infundada, respecto al pedido de nulidad de "la Resolución impugnada", al no haberse acreditado las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del "TUO de la LPAG"; dejando a salvo el mérito de los medios probatorios presentados por "la Administrada", así como resulta innecesario pronunciarse sobre los demás argumentos esgrimidos por aquélla en el recurso de apelación interpuesto, mientras no se emita nueva resolución que se sustente en nueva evaluación técnica y legal de los documentos presentados por "la Administrada" y los confronte con la información proveniente de la Municipalidad Provincial de Oxapampa; sin darse por agotada la vía administrativa

### III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **FUNDADO EN PARTE**, el recurso de apelación interpuesto por la administrada Luisa Bethy Espinoza Salcedo, en condición de heredera e integrante de la Sucesión Manuel Espinoza Santillán y Sucesión Estela Paulina Salcedo Cárdenas de Espinoza, contra la Resolución 1369-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023; e **INFUNDADO**, respecto al pedido de nulidad de dicha Resolución conforme a los argumentos expuestos en el presente Informe, no dándose por agotada la vía administrativa.





- 3.2. **REVOCAR** la Resolución 1369-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023, para que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal proceda a la evaluación técnico – legal de los documentos presentados por la Administrada y la Municipalidad Provincial de Oxapampa, así como emita nueva resolución, conforme a los fundamentos del presente Informe.
- 3.3. **DISPONER** que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe técnica y legalmente los documentos presentados por la administrada Luisa Bethy Espinoza salcedo, en condición de heredera e integrante de la Sucesión Manuel Espinoza Santillán y Sucesión Estela Salcedo Cárdenas de Espinoza.

**IV. RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

**Firmado por**  
**Manuel Antonio Preciado Umeres**  
**Especialista en Bienes Estatales III**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

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

**Firmado por**  
**Oswaldo Rojas Alvarado**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

P.O.I. 15.2.2

