



RESOLUCIÓN N° 0111-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 13 de noviembre de 2024

VISTO:

El Expediente 573-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud de nulidad de oficio presentada por la administrada **EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CORRETAJES Y SERVICIOS MÚLTIPLES “EL SATÉLITE” S.A**, representada por su gerente César Nativo Luna Flores y el presidente de directorio, Luis Jesús Balboa Cerna, contra la **Resolución 0966-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 28 de octubre de 2021, que aprobó la **INDEPENDIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, y modificatorias aprobadas con Decretos Legislativos 1366 y 1559 (en adelante, “TUO del D. Leg. 1192”), a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES-MTC**, sobre el predio de 1 477,07 m², que forma parte de otro ámbito de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral 11766502 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 157377 (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 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

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.

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 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”;

3. Que, mediante Resolución 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se estableció la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión – UFEPPPI (en adelante, “la UFEPPPI”), la cual depende funcionalmente de “la SDDI” y se encuentra como responsable, entre otros aspectos, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del “TUO del D. Leg. 1192” y de la Ley 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, y su Texto Único Ordenado aprobado con Decreto Supremo 094-2018-PCM;

4. 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;

5. Que, a través del Memorándum 02768-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2024, “la SDDI” remitió el Expediente 573-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud de nulidad parcial de oficio presentada el 14 de julio de 2024 (S.I. 20391-2024, folio 128) por la **EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CORRETAJES Y SERVICIOS MÚLTIPLES “EL SATÉLITE” S.A** (en adelante, “la Administrada”), representada por su gerente César Nativo Luna Flores y el presidente de directorio, Luis Jesús Balboa Cerna, contra la Resolución 0966-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021 (en adelante, “la Resolución cuestionada”), para que sea resuelto por parte de “la DGPE”;

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

De la calificación formal de la solicitud de nulidad presentada por “la Administrada”

6. Que, mediante escrito presentado el 14 de julio de 2024 (S.I. 20391-2024, folio 128) por “la Administrada”, solicita la nulidad parcial de oficio contra “la Resolución cuestionada”, en el extremo que dispone la independización y transferencia a título gratuito de “el predio”, que alega ser de su propiedad; indicando que el procedimiento se ha realizado sin haberse emplazado a “la Administrada”, lo cual infringe la Constitución y las leyes, porque no existe un procedimiento de expropiación. Asimismo, solicita que se cancele la independización de “el predio” en las partidas 11766502 y 14893385 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral IX-Sede Lima;

7. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales II al III), por los fundamentos que a continuación se detallan:

7.1. Sostiene que “el predio” no constituye un aporte regular y no está contemplado como cesión a título gratuito, pues no todos los predios habilitados podrían estar afectados a vía metropolitana, salvo cuando el planeamiento urbano regulado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o la Municipalidad Metropolitana, así lo determine y existan proyectos que afecten al predio. De lo expuesto, “la Administrada” señala que reservó “el predio” para vía metropolitana por excepción; porque no lo habilitó, lotizó o construyó y no le ha dado otros usos; además “el predio” tiene uso comercial, conforme a la zonificación; encontrándose cercado y tiene casas construidas de treinta y cinco (35) a cuarenta (40) años, en donde funcionan carpinterías, cerrajerías y viviendas, contando con luz eléctrica. Por tanto, concluye que tiene la posesión de “el predio” y “la Resolución cuestionada” infringe el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, al considerar a “el predio” como propiedad pública y pretender adquirirlo sin proceso de expropiación (subnumerales 1 a 4, numeral II);

7.2. Indica que “el predio” es propiedad privada y no del Estado, porque no constituye aporte reglamentario ni es patrimonio del Estado, y que simplemente estaba afectado o reservado el uso para futura obra o anillo vial, pero con obligación al pago de justiprecio, lo que no ha ocurrido. En ese sentido, requiere la tasación y pago del justiprecio (subnumerales 4 a 6, numeral II);

8. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal de la solicitud de nulidad de oficio presentada 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:

Legitimidad

8.1. 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;

- 8.2. Mediante escrito presentado el 18 de julio de 2024 (S.I. 20391-2024), “el Administrado” señala que ejerce derecho de propiedad “el predio”, por haberlo adquirido de sus anteriores propietarios (Asiento C00002 de la partida 11766502) por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a “la Resolución cuestionada”;

Plazo

- 8.1. De acuerdo con el numeral 213.3) del artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, probado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), *“la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos (...)”*;
- 8.2. Según el numeral 213.4) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, *“en caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa”*;

9. Que, en ese sentido, debe considerarse que el plazo para computar los dos (2) años que alude el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, se inició desde el 30 de noviembre de 2021 y culminó el 30 de noviembre de 2023;

Determinación de la cuestión de forma

¿Corresponde declarar la nulidad de “la Resolución cuestionada” fuera del plazo de dos (2) años de haber adquirido la calidad de firme?

Marco normativo aplicable al presente caso

10. Que, sobre la calificación formal, debe considerarse el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D. Leg. 1192”, dispone que *“para la aplicación del presente Decreto Legislativo, los predios y/o adjudicaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que éstos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de*

presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial”;

11. Que, el numeral 5.1) de la Directiva DIR-001-2021/SBN “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada mediante Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023 (en adelante, “la Directiva 001-2021/SBN”), establece lo siguiente: *“Se trata del procedimiento especial en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, de manera celeré, a favor de las entidades públicas responsables de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192”;*

12. Que, el numeral 6.2.3) de “la Directiva 001-2021/SBN”, dispone que: *“En el plazo máximo de dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de propiedad ante la SUNARP (...). En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI comunica el inicio del procedimiento de transferencia de propiedad al titular registral, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento (...).”;*

Descripción de los hechos

13. Que, “la Resolución cuestionada” dispuso la independización y transferencia de “el predio” considerando que si bien es cierto que la titularidad de “el predio” se encuentra inscrito a favor de “la Administrada”, sin embargo, ha determinado que recae sobre el área de circulación, específicamente en áreas destinadas a vía metropolitana y vía local, según el Cuadro General de Áreas del Plano de Replanteo 58-2009-SGPUC-GDU/MDA de la Habilitación Urbana Alameda de la Rivera, según está inscrito en el Asiento B0002 de la partida 11766502, en donde obra la inscripción en observancia de lo dispuesto por la Resolución de Sub Gerencia 193-2009-MDA del 19 de octubre de 2009, que aprobó la recepción de obras;

Caso concreto: De la procedencia o no de la solicitud de nulidad de oficio

14. Que, de la calificación del escrito presentado el 14 de julio de 2024 (S.I. 20391-2024, folio 128) por “la Administrada”, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 213 del “TUO de la LPAG” respecto a la calidad de firme del acto que se cuestiona y la competencia del órgano superior; y **b)** según el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, no fue presentado dentro del plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha que quedó consentida “la Resolución cuestionada”, porque el plazo culminó el 30 de noviembre de 2023;

15. Que, lo expuesto en el numeral anterior, se advierte que al haber transcurrido el plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha que quedó consentida “la Resolución cuestionada”, es decir, al haberse cumplido el plazo el 30 de noviembre de 2023. “la DGPE” carece marco jurídico que la habilite a pronunciarse sobre los

argumentos presentados por “la Administrada” y el fondo de la controversia, que implicaría, a su vez, pronunciarse sobre la naturaleza jurídica de “el predio”, lo que incide en la validez de “la Resolución cuestionada”, que ha obtenido la calidad de acto firme;

16. Que, no obstante, dicha situación no exime al Ministerio de Transportes y Comunicaciones como titular del proyecto, y en calidad de sujeto activo y beneficiario de la adquisición de “el predio”, a realizar los actos de su competencia para identificar, evaluar los documentos que le presente “la Administrada” u ocupantes de “el predio”, conforme al procedimiento establecido en los artículos 6; 7; 16 y 20 del “TUO del D. Leg. 1192”, quedando a salvo el mérito probatorio de los documentos presentados por “la Administrada” para que los haga valer ante dicha Entidad o instancia que correspondiera según la normativa indicada;

8. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse improcedente el pedido de nulidad parcial de oficio, porque no fue presentado dentro del plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha que quedó consentida “la Resolución cuestionada”, y no ser posible emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia;

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 **IMPROCEDENTE** la solicitud de nulidad parcial de oficio presentada por la **EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CORRETAJES Y SERVICIOS MÚLTIPLES “EL SATÉLITE” S.A**, representada por su gerente César Nativo Luna Flores y el presidente de directorio, Luis Jesús Balboa Cerna, contra la **Resolución 0966-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 28 de octubre de 2021; conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, así como **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

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

INFORME N° 00502-2024/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Solicitud de nulidad parcial de oficio solicitada por la Empresa Constructora e Inmobiliaria Corretajes y Servicios Múltiples "El Satélite S.A"

REFERENCIA : a) Memorandum 02768-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 20391-2024
c) Expediente 573-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 12 de noviembre de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") comunicó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), la solicitud de nulidad parcial de oficio interpuesta por la administrada **EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CORRETAJES Y SERVICIOS MÚLTIPLES "EL SATÉLITE" S.A.**, representada por su gerente César Nativo Luna Flores y el presidente de directorio, Luis Jesús Balboa Cerna, contra la **Resolución 0966-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 28 de octubre de 2021, que aprobó la **INDEPENDIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, y modificatorias aprobadas con Decretos Legislativos 1366 y 1559 (en adelante, "TUO del D. Leg. 1192"), a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES-MTC**, sobre el predio de 1 477,07 m², que forma parte de otro ámbito de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral 11766502 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, con CUS 157377 (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

1.1. A través del Memorandum 02768-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2024, "la SDDI" remitió el Expediente 573-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud de nulidad de oficio presentada el 14 de julio de 2024 (S.I. 20391-2024, folio 128) por la **EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CORRETAJES Y SERVICIOS MÚLTIPLES "EL SATÉLITE" S.A** (en adelante, "la Administrada"), representada por su gerente César Nativo Luna Flores y el presidente de directorio, Luis Jesús Balboa Cerna, contra la Resolución 0966-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021 (en adelante, "la Resolución cuestionada"), para que sea resuelto por parte de "la DGPE".

II. BASE LEGAL

2.1. Constitución Política del Perú.



- 2.2. Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley 29151").
- 2.3. Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 2.4. Texto Único Ordenado de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS.
- 2.5. Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, aprobado con Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA y modificatorias aprobadas con Decretos Legislativos 1366 y 1559 ("TUO del D. Leg. 1192").
- 2.6. Directiva DIR-001-2021/SBN "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192", aprobada mediante Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023 (en adelante, "la Directiva 001-2021/SBN").

III. OBJETO DEL INFORME

Determinar si corresponde evaluar la legalidad de "la Resolución cuestionada" generada en el procedimiento de la Resolución 0966-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021, que aprobó la independización y transferencia de inmueble de propiedad del estado por leyes especiales en mérito al "TUO del D. Leg. 1192".

IV. ANÁLISIS

Competencia

- 4.1. "La SBN" en mérito al "TUO de la Ley 29151" y su Reglamento aprobado por "el Reglamento" es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 4.2. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022¹, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA² y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022³, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de "la SBN".

¹ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".

² Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".

³ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial "El Peruano".



- 4.3. Mediante Resolución 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se estableció la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión – UFEPPÍ (en adelante, "la UFEPPÍ"), la cual depende funcionalmente de "la SDDI" y se encuentra como responsable, entre otros aspectos, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del "TUO del D. Leg. 1192" y de la Ley 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, y su Texto Único Ordenado aprobado con Decreto Supremo 094-2018-PCM.
- 4.4. 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.

De la calificación formal de la solicitud de nulidad presentada por "la Administrada"

- 4.5. Mediante escrito presentado el 14 de julio de 2024 (S.I. 20391-2024, folio 128) por "la Administrada", solicita la nulidad parcial de oficio contra "la Resolución cuestionada", en el extremo que dispone la independización y transferencia a título gratuito de "el predio", que alega ser de su propiedad; indicando que el procedimiento se ha realizado sin haberse emplazado a "la Administrada", lo cual infringe la Constitución y las leyes, porque no existe un procedimiento de expropiación. Asimismo, solicita que se cancele la independización de "el predio" en las partidas 11766502 y 14893385 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral IX-Sede Lima.
- 4.6. El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales II al III), por los fundamentos que a continuación se detallan:
- 4.6.1. Sostiene que "el predio" no constituye un aporte regular y no está contemplado como cesión a título gratuito, pues no todos los predios habilitados podrían estar afectados a vía metropolitana, salvo cuando el planeamiento urbano regulado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o la Municipalidad Metropolitana, así lo determine y existan proyectos que afecten al predio. De lo expuesto, "la Administrada" señala que reservó "el predio" para vía metropolitana por excepción; porque no lo habilitó, lotizó o construyó y no le ha dado otros usos; además "el predio" tiene uso comercial, conforme a la zonificación; encontrándose cercado y tiene casas construidas de treinta y cinco (35) a cuarenta (40) años, en donde funcionan carpinterías, cerrajerías y viviendas, contando con luz eléctrica. Por tanto, concluye que tiene la posesión de "el predio" y "la Resolución cuestionada" infringe el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, al considerar a "el predio" como propiedad pública y pretender adquirirlo sin proceso de expropiación (subnumerales 1 a 4, numeral II);



- 4.6.2. Indica que "el predio" es propiedad privada y no del Estado, porque no constituye aporte reglamentario ni es patrimonio del Estado, y que simplemente estaba afectado o reservado el uso para futura obra o anillo vial, pero con obligación al pago de justiprecio, lo que no ha ocurrido. En ese sentido, requiere la tasación y pago del justiprecio (subnumerales 4 a 6, numeral II).
- 4.7. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal de la solicitud de nulidad de oficio presentada 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:

Plazo

- 4.7.1. De acuerdo con el numeral 213.3) del artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, probado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la LPAG"), *"la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos (...)".*
- 4.7.2. Según el numeral 213.4) del artículo 213 del "TUO de la LPAG", *"en caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa".*
- 4.8. En ese sentido, debe considerarse que el plazo para computar los dos (2) años que alude el numeral 213.3 del artículo 213 del "TUO de la LPAG", se inició desde el 30 de noviembre de 2021 y culminó el 30 de noviembre de 2023.

Determinación de la cuestión de forma

¿Corresponde declarar la nulidad de "la Resolución cuestionada" fuera del plazo de dos (2) años de haber adquirido la calidad de firme?

Marco normativo aplicable al presente caso

- 4.9. Sobre la calificación formal, debe considerarse el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D. Leg. 1192", dispone que *"para la aplicación del presente Decreto Legislativo, los predios y/o adjudicaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que éstos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial".*



- 4.10. El numeral 5.1) de la Directiva DIR-001-2021/SBN "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192", aprobada mediante Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023 (en adelante, "la Directiva 001-2021/SBN"), establece lo siguiente: *"Se trata del procedimiento especial en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, de manera célere, a favor de las entidades públicas responsables de los proyectos de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, previstas en la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192"*.
- 4.11. El numeral 6.2.3) de "la Directiva 001-2021/SBN", dispone que: *"En el plazo máximo de dos (2) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI solicita la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de propiedad ante la SUNARP (...). En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, la SDDI comunica el inicio del procedimiento de transferencia de propiedad al titular registral, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento (...)"*;

Descripción de los hechos

- 4.12. "La Resolución cuestionada" dispuso la independización y transferencia de "el predio" considerando que si bien es cierto que la titularidad de "el predio" se encuentra inscrito a favor de "la Administrada", sin embargo, ha determinado que recae sobre el área de circulación, específicamente en áreas destinadas a vía metropolitana y vía local, según el Cuadro General de Áreas del Plano de Replanteo 58-2009-SGPUC-GDU/MDA de la Habilitación Urbana Alameda de la Rivera, conforme está inscrito en el Asiento B0002 de la partida 11766502, en donde obra la inscripción en observancia de lo dispuesto por la Resolución de Sub Gerencia 193-2009-MDA del 19 de octubre de 2009, que aprobó la recepción de obras.

Caso concreto: De la procedencia o no de la solicitud de nulidad de oficio

- 4.13. De la calificación del escrito presentado el 14 de julio de 2024 (S.I. 20391-2024, folio 128) por "la Administrada", se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 213 del "TUO de la LPAG" respecto a la calidad de firme del acto que se cuestiona y la competencia del órgano superior; y **b)** según el numeral 213.3) del artículo 213 del "TUO de la LPAG", no fue presentado dentro del plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha que quedó consentida "la Resolución cuestionada", porque el plazo culminó el 30 de noviembre de 2023.
- 4.14. De lo expuesto en el numeral anterior, se advierte que al haber transcurrido el plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha que quedó consentida "la Resolución cuestionada", es decir, al haberse cumplido el plazo el 30 de noviembre de 2023. "la DGPE" carece marco jurídico que la habilite a pronunciarse sobre los argumentos presentados por "la Administrada" y el fondo de la controversia, que implicaría, a su vez, pronunciarse sobre la naturaleza jurídica de "el predio", lo que incide en la validez de "la Resolución cuestionada", que ha obtenido la calidad de acto firme.



4.15. No obstante, dicha situación no exime al Ministerio de Transportes y Comunicaciones como titular del proyecto, y en calidad de sujeto activo y beneficiario de la adquisición de "el predio", a realizar los actos de su competencia para identificar, evaluar los documentos que le presente "la Administrada" u ocupantes de "el predio", conforme al procedimiento establecido en los artículos 6; 7; 16 y 20 del "TUO del D. Leg. 1192", quedando a salvo el mérito probatorio de los documentos presentados por "la Administrada" para que los haga valer ante dicha Entidad o instancia que correspondiera según la normativa indicada.

V. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, no corresponde iniciar un procedimiento de nulidad parcial de oficio contra la **Resolución 0966-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 28 de octubre de 2021, por los argumentos expuestos en el presente Informe.

VI. RECOMENDACIÓN:

NOTIFICAR la Resolución que se emita conforme a Ley, así como **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

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