

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0116-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de noviembre de 2024

VISTO:

El **Expediente 488-2023/SBNSDDI**, que contiene el escrito de nulidad presentado por la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencia de la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO – ATU** contra la Resolución 0507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que aprobó la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, respecto del área de **12.79 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS 182704 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “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 29151² (en adelante, “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 50 y 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional

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

² Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

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 el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

3. Que, el literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre la nulidad de oficio, respecto de los actos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

Respecto de la transferencia de Inmuebles de propiedad del Estado (DL 1192)

4. Que, el numeral 41.1) del artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192⁶ (en adelante, “TUO del DL 1192”) dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones 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 estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo 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;

5. Que, ahora bien, el numeral 41.1) del “TUO del DL 1192” ha sido complementado a través de la Directiva 001-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”⁷ (en adelante, “Directiva del TUO 1192”). En ese sentido, el numeral 5.1) de la mencionada “Directiva del TUO 1192”, establece que se trata de un 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. Por su parte, el numeral 5.6) de la aludida Directiva, precisa que las resoluciones que emita la “SBN” aprobando diferentes actos a favor del solicitante se

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”.

⁶ Aprobado por Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

⁷ Aprobada mediante la Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución 0059-2023/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 19 de diciembre de 2023.

sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada;

6. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento administrativo para la entrega de derechos reales sobre propiedad estatal y para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, es dinámico y simplificado, en la medida que la “SBN”, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral (en caso de propiedad inscrita en el Registro de Predios) a fin de efectivizar la entrega (disposición o administración) del predio o inmueble identificado por el titular del proyecto, cuyo sustento además será el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad;

Respecto de los hechos que motivan la nulidad de oficio

7. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2023 (S.I. 29374-2023), la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencia de la AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO – ATU (en adelante, “la ATU”) **solicita que se declare la nulidad de oficio de la Resolución 0507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2023**, (en adelante, “Resolución cuestionada”), que resuelve aprobar la transferencia de “el predio” en el marco del “TUO del DL 1192”;

8. Que, el escrito de “la ATU” traslada el Informe 011-2023-DNHH-RAGG del 25 de octubre de 2023, que contiene fundamentos de hecho y de derecho detallados por cuatro títulos (marco legal, análisis, conclusión y recomendación), que sustentan la solicitud de nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada”; en donde se indica lo siguiente:

8.1 Señala que solicitó la independización y transferencia de “el predio” en el marco del “TUO del DL 1192”, para la Concesión de la Infraestructura Estación Aeropuerto E04 del Proyecto: “Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao, Líneas 1 y 2, y Línea 4: Ramal Av. Faucett – Av. Gambetta”:

Código	Área Transferida	Oficio SAPLI	Expediente registrado en la SBN
EA04-04	12.79 m2	D-000131-2023-ATU/DI-SAPLI	488-023/SBNSDDI

8.2 Para la consecución de este fin, presentó el Plan de Saneamiento Físico Legal, en donde se señaló lo siguiente:

En el Punto IV.1. Del Diagnóstico Técnico Legal, se indicó que:

(...) **se encuentra en áreas de vías metropolitanas e intercambio vial (área de reserva de intercambio vial y pistas rápidas)**, ubicado en la Av. Faucett s/n frente a la entrada del aeropuerto internacional Jorge Chávez del Distrito del Callao y Provincia Constitucional del Callao, sobre el cual se tiene proyectado la construcción de la Estación Aeropuerto E04, para el proyecto “Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao, Líneas 1 y 2, Línea 4: Ramal Av. Faucett – Av. Gambetta” (énfasis agregado).

Cabe precisar que el predio matriz se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (...)

En el Punto IV.1.2. a.2). Señalar la existencia o no de cargas y si recaen en el predio, se indicó que:

(...)

- En el Asiento D00005, se encuentra inscrito la anotación de Demanda interpuesta por Inmobiliaria Bocanegra S.A. contra la Municipalidad Provincial del Callao, sobre mejor derecho de propiedad. Se precisa que, dicha área en conflicto no se superpone con el área materia de solicitud del Plan de Saneamiento Físico Legal.

(...)

- En el Asiento D00001, se encuentra inscrito la anotación de Demanda interpuesta por Inmobiliaria Bocanegra S.A. contra la Municipalidad Provincial del Callao, sobre mejor derecho de propiedad. Se precisa que, dicha área en conflicto no se superpone con el área materia de solicitud del Plan de Saneamiento Físico Legal.

(...)

En el Punto VI.2 Estrategia de saneamiento en función al diagnóstico técnico legal, se indicó que:

*"(...) El área submateria está inscrita en la partida 70043014, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, a favor de la Inmobiliaria Bocanegra S.A.; **se precisa que el predio se encuentra en el área reservada para vías metropolitanas e intercambio vial, dentro del proceso de habilitación urbana para Uso Industrial correspondiente al saldo de la Segunda Etapa de la Zona 6 del Fundo Bocanegra Alto de acuerdo a la Resolución Directoral 278-79-VC-6462 del 6 de septiembre de 1979 expedido por el Ministerio de Vivienda, constituyéndose bien de dominio y uso público, de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, bajo la administración de la Municipalidad Provincial del Callao (...)**" (énfasis agregado)*

- 8.3** Sin embargo, en la Sentencia del 6 de octubre de 2010, expedida por el Segundo Juzgado Civil, sobre Acción de Amparo, seguido por Inmobiliaria Bocanegra S.A.C. contra la Municipalidad Provincial del Callao, se declara fundada en parte la demanda de amparo interpuesta por Inmobiliaria Bocanegra S.A.C. y, en consecuencia, en relación a la demandante, se declara inaplicable, ineficaz, e inexigible la Ordenanza Municipal Número 000027 del 18 de junio de 2008; asimismo, se señala que **debe la demandada respetar el derecho de propiedad de la demandante que aún le asiste en el terreno materia de litis.**
- 8.4** De lo resuelto en la sentencia expedida por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil, sobre Acción de Amparo, se interpreta de manera extensiva que la totalidad del área de 59,532.80 m², catalogada como "áreas metropolitanas e intercambio vial (área de reserva de intercambio vial y pistas rápidas)", que figura en el plano 075-79-DCU aprobado con Resolución Directoral 278-79-VC-6462, es de propiedad privada y que previo a la construcción de obras para proyectos viales corresponde al Estado realizar el procedimiento de adquisición o expropiación conforme a la normativa de la materia.
- 8.5** Situación de derecho que no fue analizada en la elaboración del plan de saneamiento, lo que generó que el inmueble haya sido considerado de dominio público, cuando se trató de un inmueble de propiedad privada.

- 8.6** La “Resolución cuestionada” vulnera el ordenamiento jurídico vigente, según lo previsto en el artículo 202.1) del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁸⁹ (en adelante, “TUO de la LPAG”). En consecuencia, existen elementos de juicio para solicitar la nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada”.

DETERMINACIÓN DE LA CUESTIÓN DE FONDO

¿La SBN es competente a través de sus unidades orgánicas para emitir un acto de gestión en el marco del “TUO del DL 1192” sobre áreas de propiedad privada?

MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRESENTE CASO

Sobre la nulidad de oficio del acto administrativo

9. Que, el artículo 10 del “TUO de la LPAG” establece como causales de nulidad del acto administrativo, las siguientes:

- “1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.”

10. Que, respecto de la declaración de nulidad de oficio del acto administrativo, el numeral 213.1) del artículo 213 del “TUO de la LPAG” establece que, en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales. Asimismo, se regulan reglas sobre el procedimiento administrativo, tales como:

“Artículo 213.- Nulidad de oficio

(...)

213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo solo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

(...)

213.3 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, o

⁸ Aprobado Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

⁹ **Artículo 202. Nulidad de oficio**

202.1 En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.

202.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.
(...)"

11. Que, cabe precisar que, la "Resolución cuestionada" del 13 de junio de 2023 quedó firme a los quince (15) días hábiles de ser notificada (16 de junio de 2023), es decir, el 6 de julio de 2023. Por lo expuesto, el acto administrativo antes descrito se encuentra dentro del plazo de dos años para declarar su nulidad conforme lo previsto en el numeral 213.3) del artículo 213 del "TUO de la LPAG";

Sobre el descargo en el procedimiento de nulidad de oficio contra la Resolución 00556-2023/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, respecto al descargo en el procedimiento de nulidad de oficio del acto administrativo, el numeral 213.2) del artículo 213 del "TUO de la LPAG" establece que:

"Artículo 213.- Nulidad de oficio

(...)
213.2

(...)

En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.

(...)"

13. Que, con Informe de Brigada 00977-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2023, "la SDDI" concluye que la "Resolución cuestionada" fue emitida en el marco de lo dispuesto en el "TUO del DL 1192" y la "Directiva del TUO 1192"; por lo que corresponde a la "DGPE" evaluar y determinar si la referida resolución es pasible de nulidad, conforme a lo establecido en el numeral 213.2) del artículo 213 del "TUO de la LPAG";

14. Que, en consecuencia, se dispuso realizar el traslado del Informe de Brigada 00977-2023/SBN-DGPE-SDDI a "la ATU" para que ejerza su derecho a la defensa, si así lo estima conveniente, según lo dispuesto en el numeral 213.2 del "TUO de la LPAG"; lo cual se efectuó mediante Oficio 309-2024/SBN-DGPE del 20 de noviembre de 2024, notificado en la misma fecha, conforme se evidencia del cargo de recepción;

15. Que, de lo expuesto, se advierte que el plazo de cinco (5) días hábiles para que "la ATU" ejerza su derecho de defensa, concedido con el Oficio 310-2024/SBN-DGPE, inició el 21 de noviembre de 2024 y culminó el 27 de noviembre de 2024;

16. Que, mediante Oficio D-000347-2024-ATU/DI-SAPLI del 27 de noviembre de 2024 (S.I. 34929-2024), "la ATU" presentó documentación complementaria para evaluar la nulidad de oficio: 1) Título archivado 2017-1297607, 2) Título archivado 3049, 3) Título archivado 2011-5275, 4) Título archivado 2013-16536, y 5) Plano de Diagnóstico EA04-11;

Sobre la transferencia en mérito al "TUO del DL 1192" y demás normas conexas

17. Que, la disposición legal que es materia de análisis es el segundo párrafo del numeral 41.1) del artículo 41 del "TUO del DL 1192", conforme se detalla a continuación:

“Artículo 41.- Transferencia de bienes inmuebles o predios de propiedad del Estado u otorgamiento de otros derechos reales

41.1 Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, los predios y/o edificaciones 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 sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.

La SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.
(...)”

18. Que, es conveniente precisar que el numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del DL 1192” ha sido desarrollado en la “Directiva del TUO 1192”, el cual en el numeral 5.6) señala que:

“5.6 Calidad de la información y documentación presentada por el titular del proyecto

Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que este haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.”

19. Que, asimismo la “Directiva del TUO 1192” precisa la naturaleza del presente procedimiento administrativo y regula el sustento de la resolución administrada, conforme se detalla a continuación:

“6.2 Procedimiento de transferencia de propiedad

6.2.2 La solicitud de anotación preventiva y la emisión de la resolución que aprueba la transferencia de propiedad se sustentan en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la presente Directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías.
(...)”

CASO CONCRETO

Del predio materia de transferencia que forma parte del predio inscrito en la partida 70043014 del Registro de Predios del Callao

20. Que, la empresa Inmobiliaria Bocanegra S.A. adquirió de sus anteriores propietarios Doris Skinner de Valle, María Valle de Skinner de Osher y José Valle Skinner, el predio de 696 mil 634 m², ubicado en el distrito y provincia del Callao, inscrito en la Ficha 2339 que continúa en la partida 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao;

21. Que, en el Registro de Predios del Callao corre inscrita la inscripción de la Primera Etapa, Segunda Etapa y Saldo de la Segunda Etapa de la Habitacional Industrial Zona 6 del Fundo Bocanegra, respecto de los proyectos aprobados para ejecutar en el predio del privado. Ahora, en el Saldo de la Segunda Etapa se dejó un área para vías que asciende a 111.338.22 m², de los cuales 59 532.80 m² corresponden a vías metropolitanas y de intercambio y 51 805.42 m² corresponde a vías locales;

22. Que, lo antes señalado se corrobora al **revisar la Ficha 2339 que continúa en la partida 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao,** en donde se describen los actos de traslación de dominio y habilitaciones urbanas:

22.1 En el asiento **2-c)** se advierte que la empresa INMOBILIARIA BOCANEGRA S.A., inscrita en la Ficha 7631 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, adquirió el dominio del terreno a que se refiere esta ficha, de sus anteriores propietarios Doris Skinner de Valle, María Valle de Skinner de Osher y José Valle Skinner. Así consta de la Escritura Pública.

22.2 Asiento **13-b)**, por Resolución directoral 278-79/VC-6462 del 6 de septiembre de 1979, el Ministerio de Vivienda resuelve declarar por cumplida la ejecución de obras de los proyectos aprobados por Resolución Directoral General 0327-75/VC-5100 del 20 de marzo de 1975, correspondiente a la habilitación para uso industrial del terreno de 349 488.53 m², que constituye el saldo de la Segunda Etapa de la Zona 6 del fundo Bocanegra Alto de propiedad de la Inmobiliaria Bocanegra S.A., y autoriza la libre venta de los lotes que la constituyen de acuerdo al Plano de replanteo signado con el N° 075-79-DCU, según el **Título Archivado 3049 del 22 de octubre de 1079.**

22.3 Asiento **14-b)** corre inscrita la habilitación industrial correspondiente a la segunda etapa sobre el saldo que quedó sin habilitar de la segunda etapa de la habilitación industrial de la Zona 6 del Fundo Bocanegra Alto. El saldo de la segunda etapa cubre un área bruta de 349 488.53 m² descompuesta en Manzana D, E y F; esta última conformada por 238 150.31 m², de la cual queda un área dejada para las vías asciende a 111.338.22 m², de los cuales 59 532.80 m² corresponden a vías metropolitanas y de intercambio y 51 805.42 m² corresponde a vías locales, situación que obra en el **Título Archivado 3049 del 22 de octubre de 1979.**

23. Que, la Inmobiliaria Bocanegra S.A. interpuso una demanda de Acción de Amparo contra la Municipalidad Provincial del Callao, cuyos actuados obran en el Expediente 03322-2008-0-0701-JR-CI-02, por vulnerar el derecho de propiedad de la demandante sobre el área reservada a vías metropolitanas y de intercambio vial, al emitir la **Ordenanza Municipal 000027 del 18 de junio de 2008,** que dispone desafectar e independizar a su favor 15 755.12 m² que forman parte de la referida área reservada. La

Sentencia seguida en el citado expediente judicial se encuentra en el **Título archivado 2013-00016536** del 12 de julio de 2013 e inscrito en el Asiento B00013 de la **partida 70043014** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao. Al respecto, sobre la demanda interpuesta, el Poder Judicial se pronunció de la siguiente manera:

- 23.1** El Segundo Juzgado Civil en su Sentencia del 6 de octubre de 2010, señala en el décimo octavo considerando los fundamentos para determinar que las áreas reservadas son de propiedad de la Inmobiliaria Bocanegra S.A., conforme se detalla a continuación:

“(…)

*Que, de lo antes vertido cabe llamar a colación lo que establecía el Reglamento Nacional de Construcciones, en mérito del cual se dio inicio a la traslación de bienes del demandante a favor de la entidad demandada, y que a la fecha son sujeto de reclamo, siendo que la citada norma establecía que **“las áreas destinadas para vías expresas y semi expresas, intercambios viales y parques zonales, debían ser “dejadas” sin habilitar por su propietario con cargo a que cuando la Entidad Estatal ejecutada las obras establecidas, pagara el justiprecio de dichas áreas, previa tramitación de un proceso expropiatorio”**, (...) cabe agregar que el hecho de que la demandada haya dispuesto **“dejar” un área sin habilitar no convierte en propietaria de la noche a la mañana sin iniciar el trámite para tal fin**, ya que no se ha probado en el presente que los demandados hayan pagado suma de dinero alguno a favor de los demandantes como para disponer del citado bien.*

(…)” (resaltado nuestro)

- 23.2** En esa línea, la Resolución 33 del 27 de julio de 2011 (Sentencia de Vista), expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Callao, confirma el fallo de la Sentencia del Segundo Juzgado Civil, la misma que se elevó a consulta a la Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, pronunciándose el 8 de mayo de 2012, por el cual aprueba la sentencia consultada del 27 de julio de 2011:

“(…)”

*Que la instancias judiciales de mérito han estimado que la ordenanza cuestionada resulta lesiva del derecho a la libertad de la propiedad demandante, en tanto la habilitación efectuada por la empresa demandante se efectuó conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 063-70-VI, el cual tratándose de obras de carácter metropolitano estableció que la ejecución de las partes destinadas al tránsito rápido se desarrollan con cargo a que la entidad estatal que desarrolle las obras correspondientes abone, a modo de justiprecio, el valor del terreno; de lo cual se desprende la obligación de la Municipalidad demandada de pagar el justiprecio del terreno de propiedad de la demandante, que no se ha acreditado en autos. Finalmente, refiere que **la cesión de terreno para intercambio vial efectuada por su parte por mandato de la Resolución Directoral 278.79/VC-6462, no se refiere a una transferencia de propiedad favor la municipalidad demandada, sino que simplemente se trataba de una reserva legal para realizar las obras de intercambio vial, con cargo a que cuando dichas obras sean ejecutadas, la***

*entidad estatal ejecutora abone a título de justiprecio el valor del área de terreno afectada. **Por tanto, no se trataba de un terreno de dominio público sino uno de dominio privado, y por tato no podía ser convertido como terreno estatal de dominio privado***
(...)” (resaltado nuestro)

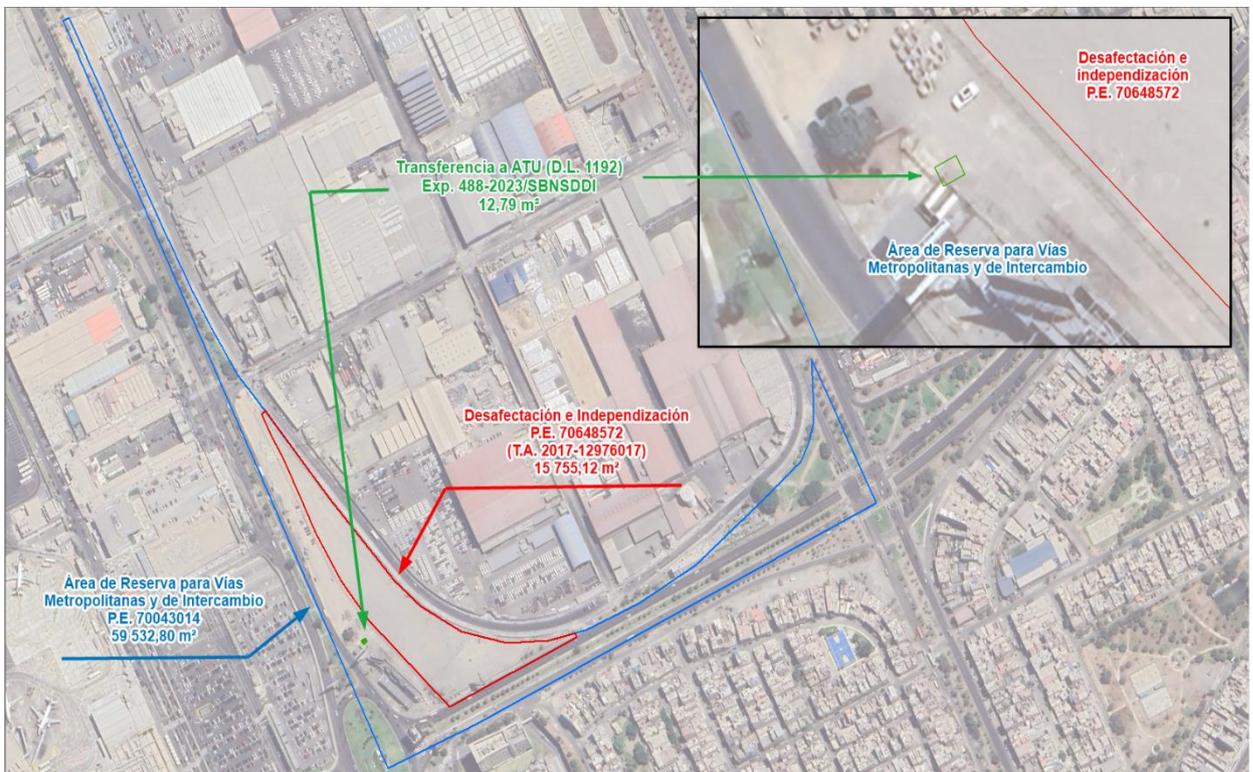
24. Que, la Sentencia contenida en la Resolución 24 del 6 de octubre de 2010, expedida por el Segundo Juzgado Civil del Callao, confirmada por Resolución 33 del 27 de julio de 2011, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior del Callao, y la Resolución en consulta del 8 de mayo de 2012, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y social permanente de la Corte Suprema de la República, establece con claridad que el predio correspondiente a áreas metropolitanas y de Intercambio vial (área de reserva de intercambio vial y pistas rápidas) es de propiedad de la Inmobiliaria Bocanegra S.A.

25. Que, asimismo, en el **Título Archivado 2017-01297607** del 20 de junio de 2017, se advierte que la Resolución Gerencia General 565-2017-MPC-GGDU del 18 de agosto de 2017 es expedida con el fin de subsanar la rogatoria de la inscripción de la Resolución 367-2017-MPC-GGDU, sobre independización del terreno de un área de 15 755.12 m² del área de mayor extensión de 59 532.80 m² (correspondiente a áreas metropolitanas e intercambio vial), expedida por la Municipalidad Provincial del Callao, precisa en su parte considerativa entre otros, que *“el área a desafectar deviene del Reglamento Nacional de Construcciones, Numerales II-IV-13.1, II-IV-13.2 y II-IV-13.3, normativa que ya no forma parte del ordenamiento jurídico vigente, sin embargo, encuentra su correlato en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Título II, Norma GH.020, Cap VII, Artículo 48 (...) Artículo 49 (...). Que conforme es de verse la normativa anteriormente señalada, al tratarse de áreas de reserva no expropiadas y desafectadas de dicha condición corresponde su devolución a quien detente su propiedad, esto es, Inmobiliaria Bocanegra S.A.C.”* Así también, según el Informe Técnico 123-2017/MPC/GGDU/GGDU/GPUC-SMV del 15 de agosto de 2017, se presentan nuevos planos mejorando la expresión gráfica de la poligonal de los planos de las áreas a independizar esto es: **Área total parcela matriz: 59 532.80 m²** (correspondiente a áreas metropolitanas e intercambio vial). **Área remanente: 43 777.68 m²**. **Área a independizar: 15 755.12 m²** (Planos P-01, P-02 y P-03) y cuyas coordenadas se encuentran detalladas en la citada Resolución de Gerencia General. La referida desafectación e independización corre inscrita en el **Asiento B00014 de la partida 70043014** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

26. Que, además en el **T.A. 2017-01297607** obra la memoria descriptiva de las tres áreas y sus cuadros técnicos, sobre los cuales se procedió con la reconstrucción del área remanente de la parte matriz para reserva vial, verificándose que “el predio” recae sobre área reservada a vías metropolitanas y de intercambio vial, de propiedad privada, conforme se desprende del siguiente gráfico, elaborado con el cuadro de datos técnicos del Plano 023-2017-MPC-GGDU-GPUC (P-03):

**CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL AREA REMANENTE
PARA RESERVA VIAL
COORDENADAS UTM, DATUM PSAD 56, ZONA 18 SUR**

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A1	A1-B1	7.73	89°48'39"	270584.2101	8671223.6929
B1	B1-C1	213.16	90°32'27"	270591.1975	8671227.0064
C1	C1-D1	84.64	181°16'0"	270684.3451	8671035.2722
D1	D1-E1	40.08	183°15'15"	270723.0057	8670959.9750
E1	E1-F1	53.26	180°33'40"	270743.3087	8670925.4136
F1	F1-G1	30.65	190°32'12"	270770.7327	8670879.7603
G1	G1-H1	14.69	177°39'29"	270791.0559	8670856.8133
H1	H1-I1	5.00	92°30'53"	270800.3386	8670845.4288
I1	I1-J1	26.11	255°24'6"	270796.6056	8670842.1004
J1	J1-K1	21.74	182°26'58"	270808.5019	8670818.8577
K1	K1-L1	51.23	176°47'18"	270819.2251	8670799.9463
L1	L1-M1	27.81	177°26'40"	270841.9577	8670754.0361
M1	M1-N1	55.28	186°47'17"	270853.1739	8670728.5898
N1	N1-O1	48.51	186°44'1"	270881.2907	8670680.9996
O1	O1-P1	120.21	188°34'13"	270910.6931	8670642.4157
P1	P1-Q1	151.69	250°25'25"	270996.9884	8670558.7284
Q1	Q1-R1	4.50	268°27'11"	271132.9734	8670625.9441
R1	R1-S1	12.20	79°54'36"	271131.0908	8670630.0267
S1	S1-T1	61.36	190°2'54"	271142.8937	8670633.1156
T1	T1-U1	71.51	186°45'51"	271198.6303	8670658.7680
U1	U1-V1	96.22	189°25'47"	271259.6189	8670696.1098
V1	V1-W1	54.98	182°28'3"	271332.3347	8670759.1157
W1	W1-X1	18.91	200°25'16"	271372.2986	8670796.8751
X1	X1-Y1	18.25	192°17'28"	271380.6472	8670813.8391
Y1	Y1-Z1	15.25	189°0'34"	271385.0355	8670831.5553
Z1	Z1-A2	49.18	187°31'40"	271386.3385	8670846.7447
A2	A2-B2	155.69	23°34'35"	271384.0864	8670895.8691
B2	B2-C2	476.33	90°29'0"	271452.8259	8670756.1799
C2	C2-D2	105.68	177°40'28"	271027.2273	8670542.2688
D2	D2-A1	803.66	91°12'2"	270930.9513	8670498.6791
TOTAL		2895.51	5039°59'58"		
Suma de ángulos (real) =			5040°00'00"		
Error acumulado =			-00°00'02"		



Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al icono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 3145080J69

27. Que, es oportuno precisar que la “SDDI”, en ejercicio de sus funciones como unidad orgánica de la “DGPE”, es responsable de sustentar y aprobar los actos de disposición en el marco del “TUO del DL 1192”, **respecto de los predios y/o edificaciones de propiedad estatal** de dominio público o de dominio privado, **y de las empresas del Estado**, de derecho público y de derecho privado, respetando el debido procedimiento administrativo y las garantías debidas, caso contrario el acto administrativo carece de validez; toda vez que, no tiene competencia para transferir predios de privados;

28. Que, empero, a través de la “Resolución cuestionada” la “SDDI” dispuso la independización y transferencia de “el predio” en mérito al “TUO del DL 1192”, sustentándose en el Plan de Saneamiento presentado por “la ATU”, el cual tiene la calidad de declaración jurada, conforme a lo señalado en el numeral 5.6) de la “Directiva del TUO del DL 1192”, en donde se señala que “el predio” **recae sobre área reservada para vías metropolitanas e intercambio vial** (área de reserva de intercambio vial y pistas rápidas), el cual tiene la condición de bien de dominio público de propiedad del Estado;

29. Que, al respecto, mediante Informe de Brigada 0977-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2023, la “SDDI” señala que en el Plan de Saneamiento, respecto a las anotaciones de demanda inscritas en los Asientos D00001 y D0005 de la partida 70043014 del Registro de Predios de Callao, “la ATU” indicó que el área en conflicto no se superponía con “el predio”, por lo cual no afectaba a “el predio”, asimismo, determinó que “el predio” tenía la condición de bien de dominio público, por tanto, factible de ser transferido en el marco del “TUO del DL 1192”;

30. Que, de lo expuesto, se advierte que en el Plan de Saneamiento no se realizó una evaluación integral de los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones en la **partida 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao**, respecto a las habilitaciones para uso industrial y sentencia contra el acto emitido por la Municipalidad Provincial del Callao (Expediente 03322-2008-0-0701-JR-CI-02), en el cual se determinó que la referida área reservada es de propiedad privada, condición que impide la transferencia de “el predio” en el marco del “TUO del DL 1192”;

31. Que, en ese sentido, cada una de las actuaciones deben actuar con respeto a los principios que regulan el procedimiento administrativo, en cumplimiento de los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con los numerales 1) y 2) de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho: la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, así como, el defecto o la omisión a alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo a que se refiere el artículo 14;

32. Que, de acuerdo con lo expuesto en el numeral 213.1) y 213.2) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, constituyen presupuestos para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos por el superior jerárquico, siempre que estos agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales;

33. Que, el Tribunal Constitucional Peruano al abordar la noción de “interés público” ha comentado que este “tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye

uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa". "Dicho interés es tan relevante que el Estado lo titulariza, incluyéndolo entre los fines que debe perseguir necesaria y permanentemente"¹⁰;

34. Que, en el presente caso, el acto administrativo cuestionado afecta al interés público, puesto que trasgrede las disposiciones que regulan la transferencia de predios en el marco del "TUO del DL 1192"; así pues, continuar con la indebida aplicación normativa afecta la seguridad jurídica por cuanto se vulnera el derecho de propiedad privada, garantizado por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, siendo un derecho inviolable y que el Estado lo garantiza. Así pues, en la Sentencia del Exp. 03258-2010-PA/TC, el Tribunal Constitucional Peruano plantea sobre los fundamentos del derecho de propiedad, estableciendo que "el derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social".

35. Que, en palabras del jurista Morón Urbina: "Ahora la clave para determinar si una declaratoria de nulidad vendrá aparejada del deslinde de responsabilidad está en que la autoridad superior considere que la causal de la invalidez sea un "ilegalidad manifiesta" o una de tipo "no manifiesto". Ciertamente esta diferencia no es unívoca porque permite que la idea es que no haya promoción de responsabilidad, cuando la autoridad de primera instancia haya sido diligente, respetando el debido proceso y aplicando las normas vigentes y aplicables al caso, y no cuando, por ejemplo, exista diferencias valorativas sobre los medios probatorios entre la primera y la segunda instancia, o cuando el administrado hubiere engañado a la autoridad inferior, abusando de la presunción de veracidad, fraguando documentos y ello es evidenciado por la segunda instancia."¹¹;

36. Que, se debe entender por manifiesta ilegalidad, aquella que se desprende de la revisión del acto administrativo, es decir, que no necesita de otro criterio de análisis para poder develar la nulidad que en ella se contiene. En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo no se advierte una ilegalidad manifiesta en la "Resolución cuestionada", más aun, sin los documentos presentados que sustentan dicho acto administrativo tienen la condición de declaración jurada, conforme a lo señalado en el numeral 5.6) de la "Directiva del TUO del DL 1192";

37. Que, por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2 del artículo 11 del "TUO de la LPAG"¹², la nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto; por lo que, en el presente caso, corresponde a la "DGPE" declarar

¹⁰ Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC, fundamento jurídico 11.

¹¹ Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General (Tomo I) Promoción de la Responsabilidad Funcional ante Nulidades por Ilegalidad Manifiesta Pag. 264-265

¹² **Artículo 11.- Instancia competente para declarar la nulidad**

(...)

11.3 La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico.

la nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada” y del procedimiento, por contravenir los numerales 1) y 2) del artículo 10 del “TUO LPAG”;

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución 0507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2023 y del Expediente 488-2023/SBNSDDI; por los fundamentos en la presente Resolución y darse por agotada la vía administrativa, una vez consentida la presente resolución.

ARTICULO 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, y **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:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00532-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal
WALTER RODOLFO PEREZ ESPINOZA
Profesional Técnico

ASUNTO : Solicitud de nulidad contra la Resolución 0507-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) S.I. 29374-2023
b) S.I. 34929-2024
c) Expediente 488-2023/SBNSDDI

FECHA : 29 de noviembre de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), por el cual la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencia de la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO – ATU** (en adelante, "la ATU") **solicita que se declare la nulidad de oficio de la Resolución 0507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2023**, (en adelante, "Resolución cuestionada"), que resuelve aprobar la **TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, respecto del área de **12.79 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS 182704 (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "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 29151² (en adelante, "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.
- 1.2** 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 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-

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

² Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

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".



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”.

- 1.3 El literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre la nulidad de oficio, respecto de los actos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

II. ANÁLISIS:

Respecto de la transferencia de Inmuebles de propiedad del Estado (DL 1192)

- 2.1. El numeral 41.1) del artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192⁶ (en adelante, “TUO del DL 1192”) dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones 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 estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo 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.
- 2.2. Ahora bien, el numeral 41.1) del “TUO del DL 1192” ha sido complementado a través de la Directiva 001-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”⁷ (en adelante, “Directiva del TUO 1192”). En ese sentido, el numeral 5.1) de la mencionada “Directiva del TUO 1192”, establece que se trata de un 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. Por su parte, el numeral 5.6) de la aludida Directiva, precisa que las resoluciones que emita la “SBN” aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada.
- 2.3. De las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento administrativo para la entrega de derechos reales sobre propiedad estatal y para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad

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

⁶ Aprobado por Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

⁷ Aprobada mediante la Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución 0059-2023/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 19 de diciembre de 2023.



pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, es dinámico y simplificado, en la medida que la “SBN”, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral (en caso de propiedad inscrita en el Registro de Predios) a fin de efectivizar la entrega (disposición o administración) del predio o inmueble identificado por el titular del proyecto, cuyo sustento además será el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad;

Respecto de los hechos que motivan la nulidad de oficio

- 2.4. Mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2023 (S.I. 29374-2023), la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencia de la AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO – ATU (en adelante, “la ATU”) **solicita que se declare la nulidad de oficio de la Resolución 0507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2023**, (en adelante, “Resolución cuestionada”), que resuelve aprobar la transferencia de “el predio” en el marco del “TUO del DL 1192”;
- 2.5. El escrito de “la ATU” traslada el Informe 011-2023-DNHH-RAGG del 25 de octubre de 2023, que contiene fundamentos de hecho y de derecho detallados por cuatro títulos (marco legal, análisis, conclusión y recomendación), que sustentan la solicitud de nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada”; en donde se indica lo siguiente:

- 2.5.1 Señala que solicitó la independización y transferencia de “el predio” en el marco del “TUO del DL 1192”, para la Concesión de la Infraestructura Estación Aeropuerto E04 del Proyecto: “Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao, Líneas 1 y 2, y Línea 4: Ramal Av. Faucett – Av. Gambetta”:

Código	Área Transferida	Oficio SAPLI	Expediente registrado en la SBN
EA04-04	12.79 m2	D-000131-2023-ATU/DI-SAPLI	488-2023/SBNSDDI

- 2.5.2 Para la consecución de este fin, presentó el Plan de Saneamiento Físico Legal, en donde se señaló lo siguiente:

En el Punto IV.1. Del Diagnóstico Técnico Legal, se indicó que:

*(...) **se encuentra en áreas de vías metropolitanas e intercambio vial (área de reserva de intercambio vial y pistas rápidas)**, ubicado en la Av. Faucett s/n frente a la entrada del aeropuerto internacional Jorge Chávez del Distrito del Callao y Provincia Constitucional del Callao, sobre el cual se tiene proyectado la construcción de la Estación Aeropuerto E04, para el proyecto “Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao, Líneas 1 y 2, Línea 4: Ramal Av. Faucett – Av. Gambetta” (énfasis agregado).*

Cabe precisar que el predio matriz se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (...)

En el Punto IV.1.2. a.2). Señalar la existencia o no de cargas y si recaen en el predio, se indicó que:

(...)

- *En el Asiento D00005, se encuentra inscrito la anotación de Demanda interpuesta por Inmobiliaria Bocanegra S.A. contra la Municipalidad Provincial del Callao, sobre mejor derecho de propiedad. Se precisa que, dicha área en conflicto no se superpone con el área materia de solicitud del Plan de Saneamiento Físico Legal.*

(...)

- *En el Asiento D00001, se encuentra inscrito la anotación de Demanda interpuesta por Inmobiliaria Bocanegra S.A. contra la Municipalidad Provincial del Callao, sobre mejor derecho de propiedad.*



Se precisa que, dicha área en conflicto no se superpone con el área materia de solicitud del Plan de Saneamiento Físico Legal.
(...)

En el Punto VI.2 Estrategia de saneamiento en función al diagnóstico técnico legal, se indicó que:

“(…) El área submateria está inscrita en la partida 70043014, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, a favor de la Inmobiliaria Bocanegra S.A.; **se precisa que el predio se encuentra en el área reservada para vías metropolitanas e intercambio vial, dentro del proceso de habilitación urbana para Uso Industrial correspondiente al saldo de la Segunda Etapa de la Zona 6 del Fundo Bocanegra Alto de acuerdo a la Resolución Directoral 278-79-VC-6462 del 6 de septiembre de 1979 expedido por el Ministerio de Vivienda, constituyéndose bien de dominio y uso público, de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, bajo la administración de la Municipalidad Provincial del Callao (…)**” (énfasis agregado)

- 2.5.3** Sin embargo, en la Sentencia del 6 de octubre de 2010, expedida por el Segundo Juzgado Civil, sobre Acción de Amparo, seguido por Inmobiliaria Bocanegra S.A.C. contra la Municipalidad Provincial del Callao, se declara fundada en parte la demanda de amparo interpuesta por Inmobiliaria Bocanegra S.A.C. y, en consecuencia, en relación a la demandante, se declara inaplicable, ineficaz, e inexigible la Ordenanza Municipal Número 000027 del 18 de junio de 2008; asimismo, se señala que **debe la demandada respetar el derecho de propiedad de la demandante que aún le asiste en el terreno materia de litis.**
- 2.5.4** De lo resuelto en la sentencia expedida por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil, sobre Acción de Amparo, se interpreta de manera extensiva que la totalidad del área de 59,532.80 m², catalogada como “áreas metropolitanas e intercambio vial (área de reserva de intercambio vial y pistas rápidas)”, que figura en el plano 075-79-DCU aprobado con Resolución Directoral 278-79-VC-6462, es de propiedad privada y que previo a la construcción de obras para proyectos viales corresponde al Estado realizar el procedimiento de adquisición o expropiación conforme a la normativa de la materia.
- 2.5.5** Situación de derecho que no fue analizada en la elaboración del plan de saneamiento, lo que generó que el inmueble haya sido considerado de dominio público, cuando se trató de un inmueble de propiedad privada.
- 2.5.6** La “Resolución cuestionada” vulnera el ordenamiento jurídico vigente, según lo previsto en el artículo 202.1) del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁸⁹ (en adelante, “TUO de la LPAG”). En consecuencia, existen elementos de juicio para solicitar la nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada”.

DETERMINACIÓN DE LA CUESTIÓN DE FONDO

¿La SBN es competente a través de sus unidades orgánicas para emitir un acto de gestión en el marco del “TUO del DL 1192” sobre áreas de propiedad privada?

MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRESENTE CASO

⁸ Aprobado Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

⁹ **Artículo 202. Nulidad de oficio**

202.1 En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.

202.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

Sobre la nulidad de oficio del acto administrativo

2.6. El artículo 10 del “TUO de la LPAG” establece como causales de nulidad del acto administrativo, las siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.”

2.7. Respecto de la declaración de nulidad de oficio del acto administrativo, el numeral 213.1) del artículo 213 del “TUO de la LPAG” establece que, en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales. Asimismo, se regulan reglas sobre el procedimiento administrativo, tales como:

“Artículo 213.- Nulidad de oficio

(...)

213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo solo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

(...)

213.3 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, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.

(...)”

2.8. Cabe precisar que, la “Resolución cuestionada” del 13 de junio de 2023 quedó firme a los quince (15) días hábiles de ser notificada (16 de junio de 2023), es decir, el 6 de julio de 2023. Por lo expuesto, el acto administrativo antes descrito se encuentra dentro del plazo de dos años para declarar su nulidad conforme lo previsto en el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”;

Sobre el descargo en el procedimiento de nulidad de oficio contra la Resolución 00556-2023/SBN-DGPE-SDDI

2.9. Respecto al descargo en el procedimiento de nulidad de oficio del acto administrativo, el numeral 213.2) del artículo 213 del “TUO de la LPAG” establece que:

“Artículo 213.- Nulidad de oficio

(...)

213.2

(...)

En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.

(...)”

2.10. Con Informe de Brigada 00977-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2023, “la SDDI” concluye que la “Resolución cuestionada” fue emitida en el marco de lo dispuesto en el “TUO del DL 1192” y la “Directiva del TUO 1192”; por lo que



corresponde a la "DGPE" evaluar y determinar si la referida resolución es pasible de nulidad, conforme a lo establecido en el numeral 213.2) del artículo 213 del "TUO de la LPAG".

- 2.11. En consecuencia, se dispuso realizar el traslado del Informe de Brigada 00977-2023/SBN-DGPE-SDDI a "la ATU" para que ejerza su derecho a la defensa, si así lo estima conveniente, según lo dispuesto en el numeral 213.2 del "TUO de la LPAG"; lo cual se efectuó mediante Oficio 309-2024/SBN-DGPE del 20 de noviembre de 2024, notificado en la misma fecha, conforme se evidencia del cargo de recepción.
- 2.12. De lo expuesto, se advierte que el plazo de cinco (5) días hábiles para que "la ATU" ejerza su derecho de defensa, concedido con el Oficio 310-2024/SBN-DGPE, inició el 21 de noviembre de 2024 y culminó el 27 de noviembre de 2024;
- 2.13. Mediante Oficio D-000347-2024-ATU/DI-SAPLI del 27 de noviembre de 2024 (S.I. 34929-2024), "la ATU" presentó documentación complementaria para evaluar la nulidad de oficio: 1) Título archivado 2017-1297607, 2) Título archivado 3049, 3) Título archivado 2011-5275, 4) Título archivado 2013-16536, y 5) Plano de Diagnóstico EA04-11.

Sobre la transferencia en mérito al "TUO del DL 1192" y demás normas conexas

- 2.14. La disposición legal que es materia de análisis es el segundo párrafo del numeral 41.1) del artículo 41 del "TUO del DL 1192", conforme se detalla a continuación:

"Artículo 41.- Transferencia de bienes inmuebles o predios de propiedad del Estado u otorgamiento de otros derechos reales

41.1 Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, los predios y/o edificaciones 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 sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.

La SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia. (...)

- 2.15. Es conveniente precisar que el numeral 41.1) del artículo 41 del "TUO del DL 1192" ha sido desarrollado en la "Directiva del TUO 1192", el cual en el numeral 5.6) señala que:

"5.6 Calidad de la información y documentación presentada por el titular del proyecto

Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que este haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA."

- 2.16. Asimismo la "Directiva del TUO 1192" precisa la naturaleza del presente procedimiento

administrativo y regula el sustento de la resolución administrada, conforme se detalla a continuación:

“6.2 Procedimiento de transferencia de propiedad

6.2.2 La solicitud de anotación preventiva y la emisión de la resolución que aprueba la transferencia de propiedad se sustentan en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la presente Directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías.
(...)”

CASO CONCRETO

Del predio materia de transferencia que forma parte del predio inscrito en la partida 70043014 del Registro de Predios del Callao

- 2.17. La empresa Inmobiliaria Bocanegra S.A. adquirió de sus anteriores propietarios Doris Skinner de Valle, María Valle de Skinner de Osher y José Vallle Skinner, el predio de 696 mil 634 m², ubicado en el distrito y provincia del Callao, inscrito en la Ficha 2339 que continúa en la partida 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.
- 2.18. En el Registro de Predios del Callao corre inscrita la inscripción de la Primera Etapa, Segunda Etapa y Saldo de la Segunda Etapa de la Habitacional Industrial Zona 6 del Fundo Bocanegra, respecto de los proyectos aprobados para ejecutar en el predio del privado. Ahora, en el Saldo de la Segunda Etapa se dejó un área para vías que asciende a 111.338.22 m², de los cuales 59 532.80 m² corresponden a vías metropolitanas y de intercambio y 51 805.42 m² corresponde a vías locales;
- 2.19. Lo antes señalado se corrobora al **revisar la Ficha 2339 que continúa en la partida 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao**, en donde se describen los actos de traslación de dominio y habilitaciones urbanas:
- 2.19.1 En el asiento **2-c)** se advierte que la empresa INMOBILIARIA BOCANEGRA S.A., inscrita en la Ficha 7631 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, adquirió el dominio del terreno a que se refiere esta ficha, de sus anteriores propietarios Doris Skinner de Valle, María Valle de Skinner de Osher y José Vallle Skinner. Así consta de la Escritura Pública.
- 2.19.2 Asiento **13-b)**, por Resolución directoral 278-79/VC-6462 del 6 de septiembre de 1979, el Ministerio de Vivienda resuelve declarar por cumplida la ejecución de obras de los proyectos aprobados por Resolución Directoral General 0327-75/VC-5100 del 20 de marzo de 1975, correspondiente a la habilitación para uso industrial del terreno de 349 488.53 m², que constituye el saldo de la Segunda Etapa de la Zona 6 del fundo Bocanegra Alto de propiedad de la Inmobiliaria Bocanegra S.A., y autoriza la libre venta de los lotes que la constituyen de acuerdo al Plano de replanteo signado con el N° 075-79-DCU, según el **Título Archivado 3049 del 22 de octubre de 1079.**
- 2.19.3 Asiento **14-b)** corre inscrita la habilitación industrial correspondiente a la segunda etapa sobre el saldo que quedó sin habilitar de la segunda etapa de la habilitación industrial de la Zona 6 del Fundo Bocanegra Alto. El saldo de la segunda etapa cubre un área bruta de 349 488.53 m² descompuesta en Manzana D, E y F; esta última conformada por 238 150.31 m², de la cual queda un área dejada para las vías asciende a 111.338.22 m², de los cuales 59 532.80

m² corresponden a vías metropolitanas y de intercambio y 51 805.42 m² corresponde a vías locales, situación que obra en el **Título Archivado 3049 del 22 de octubre de 1979.**

2.20. La Inmobiliaria Bocanegra S.A. interpuso una demanda de Acción de Amparo contra la Municipalidad Provincial del Callao, cuyos actuados obran en el Expediente 03322-2008-0-0701-JR-CI-02, por vulnerar el derecho de propiedad de la demandante sobre el área reservada a vías metropolitanas y de intercambio vial, al emitir la Ordenanza Municipal 000027 del 18 de junio de 2008, que dispone desafectar e independizar a su favor 15 755.12 m² que forman parte de la referida área reservada. La Sentencia seguida en el citado expediente judicial se encuentra en el **Título archivado 2013-00016536** del 12 de julio de 2013 e inscrito en el Asiento B00013 de la **partida 70043014** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao. Al respecto, sobre la demanda interpuesta, el Poder Judicial se pronunció de la siguiente manera:

2.20.1 El Segundo Juzgado Civil en su Sentencia del 6 de octubre de 2010, señala en el décimo octavo considerando los fundamentos para determinar que las áreas reservadas son de propiedad de la Inmobiliaria Bocanegra S.A., conforme se detalla a continuación:

“(…)

*Que, de lo antes vertido cabe llamar a colación lo que establecía el Reglamento Nacional de Construcciones, en mérito del cual se dio inicio a la traslación de bienes del demandante a favor de la entidad demandada, y que a la fecha son sujeto de reclamo, siendo que la citada norma establecía que **“las áreas destinadas para vías expresas y semi expresas, intercambios viales y parques zonales, debían ser “dejadas” sin habilitar por su propietario con cargo a que cuando la Entidad Estatal ejecutada las obras establecidas, pagara el justiprecio de dichas áreas, previa tramitación de un proceso expropiatorio”**, (...) cabe agregar que el hecho de que la demandada haya dispuesto **“dejar” un área sin habilitar no convierte en propietaria de la noche a la mañana sin iniciar el trámite para tal fin, ya que no se ha probado en el presente que los demandados hayan pagado suma de dinero alguno a favor de los demandantes como para disponer del citado bien.***

(…)” (resaltado nuestro)

2.20.2 En esa línea, la Resolución 33 del 27 de julio de 2011 (Sentencia de Vista), expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Callao, confirma el fallo de la Sentencia del Segundo Juzgado Civil, la misma que se elevó a consulta a la Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, pronunciándose el 8 de mayo de 2012, por el cual aprueba la sentencia consultada del 27 de julio de 2011:

“(…)

*Que la instancias judiciales de mérito han estimado que la ordenanza cuestionada resulta lesiva del derecho a la libertad de la propiedad demandante, en tanto la habilitación efectuada por la empresa demandante se efectuó conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 063-70-VI, el cual tratándose de obras de carácter metropolitano estableció que la ejecución de las partes destinadas al tránsito rápido se desarrollan con cargo a que la entidad estatal que desarrolle las obras correspondientes abone, a modo de justiprecio, el valor del terreno; de lo cual se desprende la obligación de la Municipalidad demandada de pagar el justiprecio del terreno de propiedad de la demandante, que no se ha acreditado en autos. Finalmente, refiere que **la cesión de terreno para intercambio vial efectuada por su parte por***

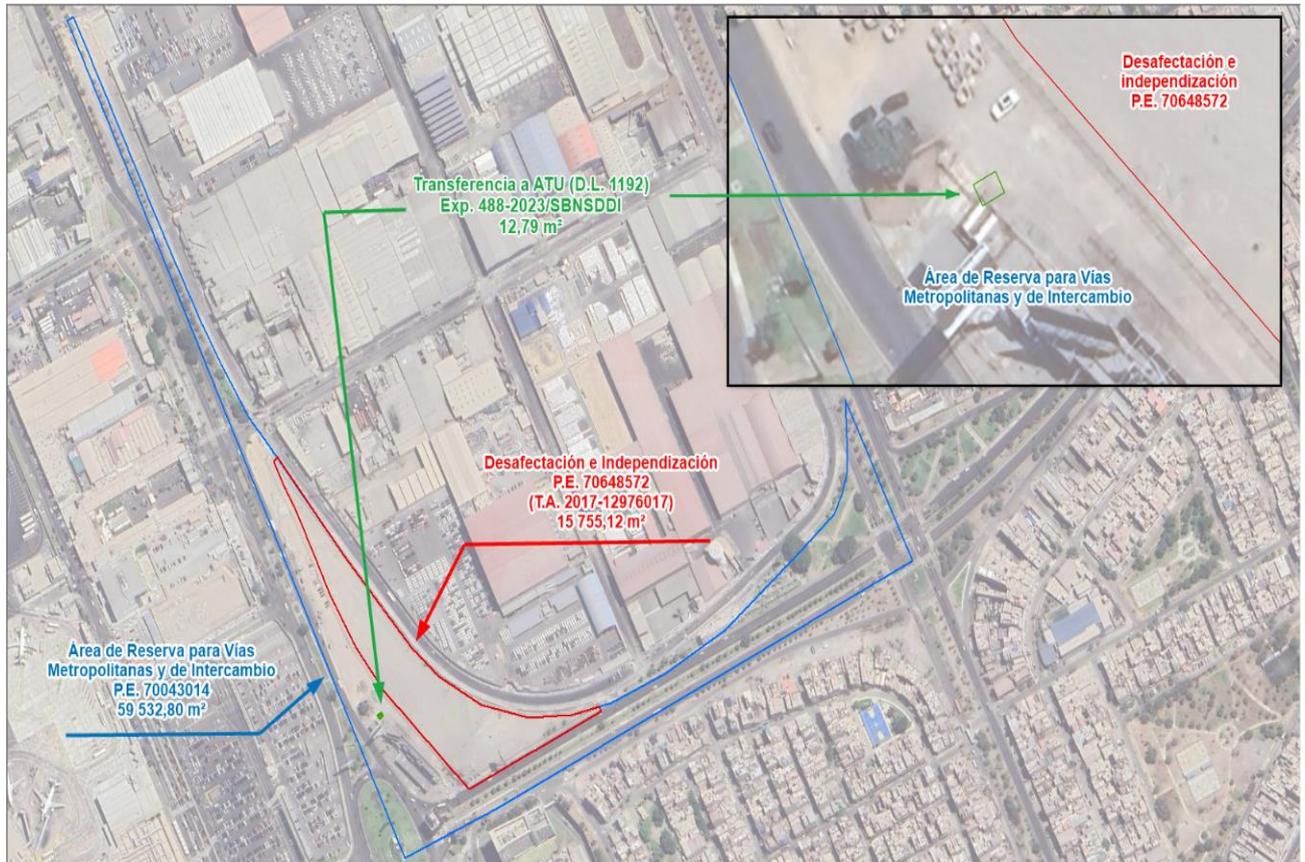
mandato de la Resolución Directoral 278.79/VC-6462, no se refiere a una transferencia de propiedad favor la municipalidad demandada, sino que simplemente se trataba de una reserva legal para realizar las obras de intercambio vial, con cargo a que cuando dichas obras sean ejecutadas, la entidad estatal ejecutora abone a título de justiprecio el valor del área de terreno afectada. Por tanto, no se trataba de un terreno de dominio público sino uno de dominio privado, y por tato no podía ser convertido como terreno estatal de dominio privado”
(...)” (resaltado nuestro)

- 2.21. La Sentencia contenida en la Resolución 24 del 6 de octubre de 2010, expedida por el Segundo Juzgado Civil del Callao, confirmada por Resolución 33 del 27 de julio de 2011, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior del Callao, y la Resolución en consulta del 8 de mayo de 2012, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y social permanente de la Corte Suprema de la República, establece con claridad que el predio correspondiente a áreas metropolitanas y de Intercambio vial (área de reserva de intercambio vial y pistas rápidas) es de propiedad de la Inmobiliaria Bocanegra S.A.
- 2.22. Asimismo, en el **Título Archivado 2017-01297607** del 20 de junio de 2017, se advierte que la Resolución Gerencia General 565-2017-MPC-GGDU del 18 de agosto de 2017 es expedida con el fin de subsanar la rogatoria de la inscripción de la Resolución 367-2017-MPC-GGDU, sobre independización del terreno de un área de 15 755.12 m² del área de mayor extensión de 59 532.80 m² (correspondiente a áreas metropolitanas e intercambio vial), expedida por la Municipalidad Provincial del Callao, precisa en su parte considerativa entre otros, que *“el área a desafectar deviene del Reglamento Nacional de Construcciones, Numerales II-IV-13.1, II-IV-13.2 y II-IV-13.3, normativa que ya no forma parte del ordenamiento jurídico vigente, sin embargo, encuentra su correlato en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Título II, Norma GH.020, Cap VII, Artículo 48 (...) Artículo 49 (...). Que conforme es de verse la normativa anteriormente señalada, al tratarse de áreas de reserva no expropiadas y desafectadas de dicha condición corresponde su devolución a quien detente su propiedad, esto es, Inmobiliaria Bocanegra S.A.C.”* Así también, según el Informe Técnico 123-2017/MPC/GGDU/GGDU/GPUC-SMV del 15 de agosto de 2017, se presentan nuevos planos mejorando la expresión gráfica de la poligonal de los planos de las áreas a independizar esto es: **Área total parcela matriz: 59 532.80 m²** (correspondiente a áreas metropolitanas e intercambio vial). **Área remanente: 43 777.68 m²**. **Área a independizar: 15 755.12 m²** (Planos P-01, P-02 y P-03) y cuyas coordenadas se encuentran detalladas en la citada Resolución de Gerencia General. La referida desafectación e independización corre inscrita en el **Asiento B00014 de la partida 70043014** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.
- 2.23. Además, en el **T.A. 2017-01297607** obra la memoria descriptiva de las tres áreas y sus cuadros técnicos, sobre los cuales se procedió con la reconstrucción del área remanente del área reservada a vías metropolitanas y de intercambio vial, de propiedad privada, conforme se desprende del siguiente gráfico, elaborado con el cuadro de datos técnicos del Plano 023-2017-MPC-GGDU-GPUC (P-03), verificándose que “el predio” recae sobre el área en mención:



**CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL AREA REMANENTE
 PARA RESERVA VIAL
 COORDENADAS UTM, DATUM PSAD 56, ZONA 18 SUR**

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A1	A1-B1	7.73	88°48'39"	270584.2101	8671223.6929
B1	B1-C1	213.16	90°32'27"	270591.1975	8671227.0064
C1	C1-D1	84.64	181°16'0"	270684.3451	8671035.2722
D1	D1-E1	40.08	183°15'15"	270723.0057	8670959.9750
E1	E1-F1	53.26	180°33'40"	270743.3087	8670925.4136
F1	F1-G1	30.65	190°32'12"	270770.7327	8670879.7603
G1	G1-H1	14.69	177°39'29"	270791.0559	8670856.8133
H1	H1-I1	5.00	92°30'53"	270800.3386	8670845.4268
I1	I1-J1	26.11	255°24'6"	270796.6056	8670842.1004
J1	J1-K1	21.74	182°26'58"	270808.5019	8670818.8577
K1	K1-L1	51.23	176°47'18"	270819.2251	8670799.9463
L1	L1-M1	27.81	177°26'40"	270841.9577	8670754.0361
M1	M1-N1	55.28	186°47'17"	270853.1739	8670728.5898
N1	N1-O1	48.51	186°44'1"	270881.2907	8670680.9996
O1	O1-P1	120.21	188°34'13"	270910.6931	8670642.4157
P1	P1-Q1	151.69	250°25'25"	270996.9884	8670558.7284
Q1	Q1-R1	4.50	268°27'11"	271132.9734	8670625.9441
R1	R1-S1	12.20	79°54'36"	271131.0908	8670630.0267
S1	S1-T1	61.36	190°2'54"	271142.8937	8670633.1156
T1	T1-U1	71.51	186°45'51"	271198.6303	8670658.7680
U1	U1-V1	96.22	189°25'47"	271259.6189	8670696.1098
V1	V1-W1	54.98	182°28'3"	271332.3347	8670759.1157
W1	W1-X1	18.91	200°25'16"	271372.2966	8670796.8751
X1	X1-Y1	18.25	192°17'28"	271380.6472	8670813.8391
Y1	Y1-Z1	15.25	189°0'34"	271385.0356	8670831.5553
Z1	Z1-A2	49.18	187°31'40"	271386.3385	8670846.7447
A2	A2-B2	155.69	23°34'35"	271384.0864	8670895.8691
B2	B2-C2	476.33	90°29'0"	271452.8259	8670756.1799
C2	C2-D2	105.68	177°40'28"	271027.2273	8670542.2688
D2	D2-A1	803.66	91°12'2"	270930.9513	8670498.6791
TOTAL		2895.51	5039°59'58"		
Suma de ángulos (real) =			5040°00'00"		
Error acumulado =			-00°00'02"		



2.24. Es oportuno precisar que la "SDDI", en ejercicio de sus funciones como unidad orgánica de la "DGPE", es responsable de sustentar y aprobar los actos de disposición



en el marco del “TUO del DL 1192”, **respecto de los predios y/o edificaciones de propiedad estatal** de dominio público o de dominio privado, **y de las empresas del Estado**, de derecho público y de derecho privado, respetando el debido procedimiento administrativo y las garantías debidas, caso contrario el acto administrativo carece de validez; toda vez que, no tiene competencia para transferir predios de privados.

- 2.25.** Empero, a través de la “Resolución cuestionada” la “SDDI” dispuso la independización y transferencia de “el predio” en mérito al “TUO del DL 1192”, sustentándose en el Plan de Saneamiento presentado por “la ATU”, el cual tiene la calidad de declaración jurada, conforme a lo señalado en el numeral 5.6) de la “Directiva del TUO del DL 1192”, en donde se señala que “el predio” **recae sobre área reservada para vías metropolitanas e intercambio vial** (área de reserva de intercambio vial y pistas rápidas)”, el cual tiene la condición de bien de dominio público de propiedad del Estado.
- 2.26.** Al respecto, mediante Informe de Brigada 0977-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2023, la “SDDI” señala que en el Plan de Saneamiento, respecto a las anotaciones de demanda inscritas en los Asientos D00001 y D0005 de la partida 70043014 del Registro de Predios de Callao, “la ATU” indicó que el área en conflicto no se superponía con “el predio”, por lo cual no afectaba a “el predio”, asimismo, determinó que “el predio” tenía la condición de bien de dominio público, por tanto, factible de ser transferido en el marco del “TUO del DL 1192”.
- 2.27.** De lo expuesto, se advierte que en el Plan de Saneamiento no se realizó una evaluación integral de los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones en la **partida 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao**, respecto a las habilitaciones para uso industrial y sentencia contra el acto emitido por la Municipalidad Provincial del Callao (Expediente 03322-2008-0-0701-JR-CI-02), en el cual se determinó que la referida área reservada es de propiedad privada, condición que impide la transferencia de “el predio” en el marco del “TUO del DL 1192”.
- 2.28.** En ese sentido, cada una de las actuaciones deben actuar con respeto a los principios que regulan el procedimiento administrativo, en cumplimiento de los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con los numerales 1) y 2) de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho: la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, así como, el defecto o la omisión a alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo a que se refiere el artículo 14.
- 2.29.** De acuerdo con lo expuesto en el numeral 213.1) y 213.2) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, constituyen presupuestos para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos por el superior jerárquico, siempre que estos agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.
- 2.30.** El Tribunal Constitucional Peruano al abordar la noción de “interés público” ha comentado que este “tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa”. “Dicho interés es tan relevante que el Estado lo titulariza, incluyéndolo entre los fines que debe perseguir necesaria y permanentemente”¹⁰.
- 2.31.** En el presente caso, el acto administrativo cuestionado afecta al interés público, puesto

¹⁰ Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC, fundamento jurídico 11.



que trasgrede las disposiciones que regulan la transferencia de predios en el marco del "TUO del DL 1192"; así pues, continuar con la indebida aplicación normativa afecta la seguridad jurídica por cuanto se vulnera el derecho de propiedad privada, garantizado por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, siendo un derecho inviolable y que el Estado lo garantiza. Así pues, en la Sentencia del Exp. 03258-2010-PA/TC, el Tribunal Constitucional Peruano plantea sobre los fundamentos del derecho de propiedad, estableciendo que "el derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social".

- 2.32. En palabras del jurista Morón Urbina: "Ahora la clave para determinar si una declaratoria de nulidad vendrá aparejada del deslinde de responsabilidad está en que la autoridad superior considere que la causal de la invalidez sea un "ilegalidad manifiesta" o una de tipo "no manifiesto". Ciertamente esta diferencia no es unívoca porque permite que la idea es que no haya promoción de responsabilidad, cuando la autoridad de primera instancia haya sido diligente, respetando el debido proceso y aplicando las normas vigentes y aplicables al caso, y no cuando, por ejemplo, exista diferencias valorativas sobre los medios probatorios entre la primera y la segunda instancia, o cuando el administrado hubiere engañado a la autoridad inferior, abusando de la presunción de veracidad, fraguando documentos y ello es evidenciado por la segunda instancia."¹¹.
- 2.33. Se debe entender por manifiesta ilegalidad, aquella que se desprende de la revisión del acto administrativo, es decir, que no necesita de otro criterio de análisis para poder develar la nulidad que en ella se contiene. En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo no se advierte una ilegalidad manifiesta en la "Resolución cuestionada", más aun, sin los documentos presentados que sustentan dicho acto administrativo tienen la condición de declaración jurada, conforme a lo señalado en el numeral 5.6) de la "Directiva del TUO del DL 1192".
- 2.34. Por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2 del artículo 11 del "TUO de la LPAG"¹², la nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto; por lo que, en el presente caso, corresponde a la "DGPE" declarar la nulidad de oficio de la "Resolución cuestionada" y del procedimiento, por contravenir los numerales 1) y 2) del artículo 10 del "TUO LPAG".

De conformidad con lo previsto, en "el Reglamento", el "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023

III. CONCLUSIONES:

- 3.1 Por las razones expuestas, corresponde declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución 0507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2023 y del Expediente 488-2023/SBNSDDI; por los fundamentos en la presente Resolución y darse por agotada la vía administrativa, una vez consentida la presente resolución.

¹¹ Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General (Tomo I) Promoción de la Responsabilidad Funcional ante Nulidades por Ilegalidad Manifiesta Pag. 264-265

¹² Artículo 11.- Instancia competente para declarar la nulidad

(...)

11.3 La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico.

3.2 Notificar la presente Resolución conforme a Ley, y disponer que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Atentamente,

Firmado por María Delgado Heredia Asesor Legal Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal	Firmado por Walter Rodolfo Pérez Espinoza Profesional Técnico 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

ORA-mrdh