

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0017-2025/SBN-DGPE

San Isidro, 11 de febrero de 2025

VISTO:

El Informe de Brigada 00627-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2024, mediante el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario pone en conocimiento de esta Dirección, el resultado de la evaluación de legalidad de la **Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 8 de agosto de 2024, que deja sin efecto la **Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 4 de julio de 2023, que dispuso la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, respecto del predio de **5045.68 m²**, ubicado en el sector Asentamiento, a la altura de la planta de tratamiento de agua de La Joya, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto: “Reforzamiento del sistema de Abastecimiento de agua potable del pueblo tradicional de La Joya”, a favor de la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** y la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL AGUSTINO**;

CONSIDERANDO:

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

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

² Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021, publicado en el diario “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de septiembre de 2022 (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, mediante Resolución 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se crea la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión – UFEPP (en adelante, “UFEPP”), que depende funcionalmente de “SDDI”, responsable, entre otros aspectos, de evaluar las solicitudes sobre actos de disposición, administración y adquisición en aplicación del del Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura³, modificado por el Decreto Legislativo 1366 y Decreto Legislativo 1559; modificaciones que dieron mérito a la aprobación del Texto Unico Ordenado del Decreto Legislativo 1192⁴ (en adelante, “TUO del DL 1192”) y de la 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 Cambios⁵ (en adelante “Ley 30556”);

4. 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 los hechos que motivan la nulidad de oficio

5. Que, a través del Informe de Brigada 00671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2024, la “SDDI” pone en conocimiento de la “DGPE” el resultado de la evaluación de legalidad de la **Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 8 de agosto de 2024 (en adelante “Resolución cuestionada”), que resuelve dejar sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, que aprobó la Primera inscripción de dominio a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** (en adelante, “SEDAPAL”), en mérito al “TUO del DL 1192” y demás normas conexas:

5.1. Mediante Oficio 05601-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de julio del 2023 (folio 68) dirigido a la Oficina Registral de Arequipa, la “SDAPE” solicitó la inscripción registral de la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE, generándose el Título 2023-02052344, el cual fue materia de observación el 1 de agosto del 2023.

³ Aprobado por Decreto Legislativo 1192, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de agosto de 2015.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

⁵ Aprobada por Ley 30556, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 29 de abril de 2017.

- 5.2.** Mediante el Oficio 06250-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de agosto del 2023, notificado el 9 de agosto del 2023 a través de la Casilla Electrónica, se trasladó a SEDAPAR las observaciones realizadas por la SUNARP, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para presentar las subsanaciones correspondientes; no obstante, dentro del plazo otorgado, mediante la S.I. 22197-2023, SEDAPAR solicitó la ampliación del plazo para subsanar las observaciones advertidas. En tal sentido, con Oficio 06747-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto del 2023, la SDAPE amplía el plazo excepcionalmente por diez días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, siendo notificado el 26 de agosto del 2023, a través de la Casilla Electrónica; asimismo, el plazo al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 11 de setiembre del 2023.
- 5.3.** Sin embargo, el título 2023-02052344 fue materia de tacha por caducidad de vigencia del asiento de presentación. Por lo expuesto, mediante Oficio 08200-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre del 2023, la SDAPE cumplió con trasladar a SEDAPAR la esquila de tacha del título registral, con la finalidad de que subsane lo advertido por el registrador público, otorgándole para ello un plazo de diez días hábiles, bajo apercibimiento de emitir la resolución que deje sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE, plazo que venció el 8 de noviembre del 2023.
- 5.4.** En tal sentido, por el tiempo transcurrido y habiendo vencido el plazo antes indicado, y una vez asumida la competencia por parte de la SDDI, procedieron en ejecutar el apercibimiento antes advertido y disponer el archivo definitivo del Expediente 1235-2022/SBNSDAPE, a través de la Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2024.
- 6.** “La Resolución cuestionada” fue emitida teniendo en cuenta lo previsto en el numeral 6.1.10) de la “Directiva DIR-001-2021/SBN”, normativa vigente durante la comunicación de la tacha registral a SEDAPAR; empero, verificado el tiempo transcurrido desde la fecha de vencimiento de plazo para presentar la subsanación de la observación registral advertida por SUNARP (8 de noviembre de 2023) hasta la emisión de “la Resolución cuestionada” que hace efectivo el apercibimiento, transcurrieron 182 días hábiles para la emisión de la resolución que dejó sin efecto la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de SEDAPAR, motivo por el cual SEDAPAR, a cuenta propia gestionó ante la Oficina Registral de Arequipa la inscripción de la primera resolución;
- 7.** Que, la “SDDI” no tuvo conocimiento de la inscripción por cuanto al tratarse de un procedimiento de primera de dominio “el predio”, no era posible ello sin que SEDAPAR informe acerca del trámite que realizó ante SUNARP, teniendo en cuenta que el numeral 6.1.7 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”⁶ (en adelante, “Directiva DIR 001-2021/SBN”), prescribe que es la SBN quien gestiona ante SUNARP la inscripción registral. Si bien es cierto, el área competente

⁶ 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.

en ese momento no cumplió con ejecutar el apercibimiento al día siguiente del plazo indicado en el numeral 4.6.7); razón por la cual corresponde a la DGPE evaluar declarar su nulidad, de conformidad con el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”

DETERMINACIÓN DE LA CUESTIÓN DE FONDO

¿Es procedente hacer efectivo el apercibimiento previsto en el numeral 6.1.10) de la “Directiva DIR 001-2021/SBN”, aun cuando se haya inscrito registralmente la resolución que otorgó un derecho real en virtud del “TUO del DL 1192”?

MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRESENTE CASO

Sobre la nulidad de oficio del acto administrativo

8. 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.”

9. Que, el artículo 3 del “TUO de la LPAG” establece los requisitos de validez de los actos administrativos:

Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

3. Finalidad Pública.- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.

(...)”

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

213.1 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.

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.

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.

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.
(...)"

Sobre la transferencia y otorgamiento de derechos reales en mérito al "TUO del DL 1192"

11. Que, la disposición legal que es materia de análisis es el cuarto 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.
(...)"

12. Que, asimismo la "Directiva DIR 001-2021/SBN" declara la naturaleza del presente procedimiento administrativo y regula los parámetros de intervención del propietario del predio o inmueble afectado; y, tiene como finalidad optimizar los procesos de transferencia para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, conforme se detalla a continuación:

2. FINALIDAD

Optimizar los procesos de transferencia de propiedad y otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, que contribuyan a la reducción de brechas de infraestructura y a la mejora económica de las poblaciones beneficiadas.
(...)

"5.1 Naturaleza del procedimiento que se regula

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. (el resaltado es nuestro)
(...)"

13. Que, asimismo la "Directiva DIR 001-2021/SBN" precisa que, el procedimiento de primera inscripción de dominio que aprueba conjuntamente el otorgamiento del derecho real solicitado, será presentado ante la SUNARP para su inscripción:

6.1 Procedimiento de primera inscripción de dominio
(...)

6.1.9 En caso la SUNARP formule observaciones por encontrarse el área materia de solicitud parcialmente en ámbito inscrito u observaciones de otra naturaleza, la SDAPE las hace de conocimiento del solicitante, otorgándole el **plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente**, redimensionado el área solicitada en los casos que corresponda. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE emite una resolución modificatoria, en los casos que corresponda, y/o reingresa el título a la SUNARP.

6.1.10 En el caso que el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado, la SDAPE le **comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente**. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE emite una resolución modificatoria, en los casos que corresponda, o presenta nuevamente el título a la SUNARP. En el caso que el solicitante no cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE, además de dejar sin efecto la resolución que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente, iniciará un procedimiento regular de primera inscripción de dominio a favor del Estado para que, en su momento, se pueda otorgar el derecho requerido. (el subrayado es nuestro)

De la procedencia del apercibimiento establecido en la "Directiva DIR 001-2021/SBN"

14. Que, para atender la cuestión, es indispensable precisar la naturaleza jurídica del presente procedimiento administrativo, el cual como se precisó líneas arriba, se encuentra en el numeral 5.1) de la "Directiva DIR 001-2021/SBN". Esta disposición legal, parte de la premisa por establecer que estamos ante un **procedimiento especial**, es decir, se aparta de las reglas de los "clásicos" procedimientos ordinarios o generales regulados en el "TUO de la LPAG", cuya **característica esencial es la celeridad en el otorgamiento del derecho pretendido, esto en razón a la importancia del proyecto de inversión que se busca satisfacer y que se encuentra vinculado con el cierre de brecha de infraestructura pública que el país necesita**. Es por ello que, no cualquier proyecto de inversión puede ingresar a este procedimiento especial, sino solo aquellos calificados como de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura;

15. Que, en ese sentido, es razonable que dicho procedimiento especial, cuente con ciertas reglas distintas que se apartan de los ya mencionados procedimientos comunes, por ejemplo, la inimpugnabilidad de las resoluciones, tanto a nivel administrativo como jurisdiccional; entiéndase, solo aquellas que otorgan derechos en pro de la infraestructura pública, *contrario sensu*, sí pueden ser impugnadas aquellas resoluciones o actos administrativos que deniegue a la entidad ejecutora el derecho solicitado en pro de la infraestructura pública. Interpretar lo contrario sería aplicar de manera literal la parte final del numeral 41.1) del artículo 41 del "TUO del DL 1192", lo cual negaría el resultado de una

interpretación sistemática que busca armonizar todas las disposiciones legales que conforman dicho texto, y así alcanzar la finalidad de la Ley;

16. Que, ahora, si bien es cierto, la “Directiva DIR 0001-2021/SBN” habilitaba a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, como unidad orgánica competente en ese momento para hacer efectivo el apercibimiento instaurado por la administración, cuando transcurrido el plazo de diez días establecido en el Oficio que comunicaba realizar las subsanaciones del título (primera de dominio) tachado por la SUNARP, y una vez vencido dicho plazo, se estaba facultada para emitir una resolución que dejara sin efecto la que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente;

De la declaración de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento

17. Que, el Decreto Legislativo 1620, que modifica el Decreto Legislativo 1280 y modifica su denominación a “Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de Agua Potable y Saneamiento”⁷, tiene como finalidad “lograr el acceso universal, el aseguramiento de la calidad y la prestación eficiente y sostenible de los mismos, promoviendo la protección ambiental y la inclusión social, en beneficio de la población”, de tal forma que, pueda lograrse el cierre de brechas en materia de agua potable y saneamiento de su jurisdicción y así materializar el principio de acceso universal para la población;

18. Que, sumado a ello, en concordancia con lo señalado en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo 1280, sobre el saneamiento físico legal de los predios y/o infraestructura que se encuentran administrados y/u operados por las empresas prestadoras; y, el procedimiento aprobado en el Decreto Legislativo 1192, se advierte que el proyecto de inversión denominado “*Reforzamiento del sistema de abastecimiento de agua potable del pueblo tradicional de La Joya*”, busca fortalecer la prestación de servicios de agua potable de la empresa SEDAPAR S.A., ubicado en el sector Asentamiento, distrito de la Joya, provincia y departamento de Arequipa;

CASO CONCRETO

19. Que, la “SDDI” a través del Informe de Brigada 00627-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2024, puso en conocimiento de esta Dirección que, con la emisión de la “Resolución cuestionada” se dejó sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, que dispone la primera inscripción de dominio a favor de SEDAPAR, en aplicación del “TUO del DL 1192”, dando cumplimiento al apercibimiento establecido en la “Directiva DIR 0001-2021/SBN”, y solicita evaluar la nulidad de oficio de la resolución cuestionada;

⁷ Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo Nº 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, publicado en el diario El Peruano, el 21 de diciembre de 2023.

20. Que, de acuerdo a lo expuesto en el décimo séptimo considerando, sobre la normativa para el saneamiento del servicio de agua potable, se puede colegir que la declaración de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento ejecutados o que vayan a ejecutarse, tiene el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente;

21. Que, el quinto considerando de la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE, señala, que, el artículo 3 del Decreto Legislativo 1280, modificado por Decreto Legislativo 1357, dispuso declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente;

22. Que, añadido a ello, los procedimientos especiales al amparo del Decreto Legislativo 1192, tiene por finalidad agilizar los procesos de adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura; en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, 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 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 de la norma antes citada.

23. Que, en esa línea, la efectivización del “apercibimiento” establecido en la acotada Directiva, busca que la entidad beneficiaria materialice la inscripción registral a fin de culminar con el saneamiento del predio o inmueble; sin embargo, en el caso concreto, a través del Oficio 144-2024/S-31000 del 20 de agosto de 2024 (S.I. 23673-2024), SEDAPAR informó con **fecha posterior a la emisión de la “Resolución cuestionada”, que se inscribió la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 4 de julio de 2023, a través de presentación de un nuevo Título 2024-00413384 del 9 de febrero de 2024, según el Asiento A0001 en la Partida Registral 11577805 del Registro de Predios de Arequipa, a su favor, en mérito al procedimiento de inmatriculación al amparo del “TUO del DL 1192”, culminando así con el saneamiento, publicitando el derecho otorgado (oponibilidad frente a terceros);

24. Que, según lo expuesto, la “SDDI” al momento de emitir la “Resolución cuestionada” no tenía acceso a la información antes citada, por cuanto el procedimiento de “primera inscripción de dominio” no cuenta con antecedentes registrales (partida), hasta cuando sea informado por el beneficiario, quien presentó con posterioridad los documentos descritos en el anterior considerando de la presente resolución;

25. Que, el artículo 3 del “TUO de la LPAG” establece los requisitos de validez del acto administrativo, tales como, la competencia; objeto o contenido; **finalidad pública**; motivación, y; procedimiento regular. En ese sentido, en concordancia con el numeral 1) del artículo 213 de la citada norma **“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”;

26. Que, conforme a lo expuesto, 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) del artículo 10 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;

27. 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 agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales;

28. Que, conforme a expuesto, el Tribunal Constitucional ha tenido oportunidad de pronunciarse por el contenido del interés público, conforme consta del undécimo fundamento de la Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC⁸, según el cual, el interés público 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. En ese sentido, está demostrado la afectación al interés público al haberse contravenido normas que se encuentran relacionadas con interés general, como es haber negado la posibilidad de evaluar la procedencia o no de una obra de gran envergadura en beneficio de la colectividad;

⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional Peruano, recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC

“(…)

El concepto jurídico indeterminado de contenido y extensión: el interés público.

10. La doctrina acepta la existencia de conceptos con contenido y extensión variable; esto es, reconoce la presencia jurídica de conceptos determinables por medio del razonamiento jurídico que, empero, varían de contenido y extensión según el contexto en que se encuentren o vayan a ser utilizados.

Es evidente que los conceptos jurídicos pretenden la representación intelectual de la realidad; es decir, son entidades mentales que se refieren a aspectos o situaciones valiosas y que imprimen calidad jurídica a ciertos contenidos de la vida social.

Los conceptos jurídicos poseen un contenido, en tanto éste implica el conjunto de notas o señas esenciales y particulares que dicha representación intelectual encierra, y una extensión, que determina la cantidad de objetos o situaciones adheridas al concepto.

En ese orden de ideas, el derecho concede un margen de apreciación a una autoridad para determinar el contenido y extensión del concepto aplicable a una situación particular y concreta, siempre que dicha decisión no sea manifiestamente irrazonable o desproporcionada con las circunstancias en donde será utilizada.

Conviene puntualizar que uno de los conceptos jurídicos caracterizados por su indeterminación es el interés público.

11. El interés público 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.

La administración estatal, constituida por órganos jerárquicamente ordenados, asume el cumplimiento de los fines del Estado teniendo en cuenta la pronta y eficaz satisfacción del interés público.

“(…)”

29. Que, en tal sentido, dejar sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, debidamente inscrita en la partida 11577805 del Registro de Predios de Arequipa, afectaría el interés público, por cuanto resulta en un proyecto declarado de necesidad pública e interés nacional en la gestión y prestación de los servicios de saneamiento con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente; que añadido a ello, el procedimiento de primera inscripción de dominio no ha sido cuestionado, sino el apercibimiento, por no comunicar dentro del plazo otorgado que, el beneficiario había levantado las observaciones y continuó con un nuevo trámite de inscripción registral;

30. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Dirección declarar la nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada”, de conformidad a lo señalado en el numeral 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”; por cuanto “el proyecto” que motivó la primera inscripción de dominio merituada por la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE, ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1) del artículo 3° del Decreto Legislativo 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento⁹ modificado con el Decreto Legislativo 1357;

31. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente precisar que no estamos ante manifiesta ilegalidad, pues esta debe desprenderse de la sola revisión del acto administrativo, es decir, que no requiere de un análisis riguroso para develar la ilegalidad existente. En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo no se advierte una ilegalidad manifiesta en la “Resolución cuestionada”, por cuanto la “SDDI” realizó una interpretación y valoración distinta de los hechos y norma aplicable, acerca de la competencia;

32. Que, por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2) del artículo 11 del “TUO de la LPAG”, 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 el numeral 1) del artículo 10 del “TUO LPAG”;

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 la **NULIDAD DE OFICIO** de la **Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 8 de agosto de 2024, que dejó sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, que dispuso la primera inscripción de dominio al amparo del Decreto Legislativo 1192 respecto de un área de 5045.68 m², ubicado en el sector Asentamiento, a la altura de la planta de tratamiento de agua de La Joya, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, a favor de SERVICIO DE AGUA POTABLE

⁹ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 29 de diciembre de 2016. Asimismo, mediante el Artículo 2 de Decreto Legislativo 1620, publicado el 21 diciembre 2023 se modifica la denominación a “Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de Agua Potable y Saneamiento”.

Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA-SEDAPAR S.A., por los fundamentos expuestos en la presente Resolución y darse por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONSERVAR la **Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 4 de julio de 2023, que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA-SEDAPAR S.A., respecto de un área de 5045.68 m2, ubicado en el sector Asentamiento, a la altura de la planta de tratamiento de agua de La Joya, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

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

INFORME N° 00077-2025/SBN-DGPE

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

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Nulidad de la **Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI**

REFERENCIA : a) Informe de Brigada 00627-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I 23673-2024
c) Expediente 1235-2022/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 7 de febrero de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia, relacionados al Informe de Brigada 00627-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2024, mediante el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario pone en conocimiento de esta Dirección, el resultado de la evaluación de legalidad de la **Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 8 de agosto de 2024, que deja sin efecto la **Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 4 de julio de 2023, que dispuso la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, respecto del predio de **5045.68 m²**, ubicado en el sector Asentamiento, a la altura de la planta de tratamiento de agua de La Joya, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), con la finalidad de ser destinada al proyecto: “Reforzamiento del sistema de Abastecimiento de agua potable del pueblo tradicional de La Joya”, a favor de la empresa de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** y la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL AGUSTINO**;

Al respecto, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de septiembre de 2022 (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;

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

² Aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021, publicado en el diario “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

- 1.3. Que, mediante Resolución 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se crea la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión – UFEPP (en adelante, "UFEPP"), que depende funcionalmente de "SDDI", responsable, entre otros aspectos, de evaluar las solicitudes sobre actos de disposición, administración y adquisición en aplicación del del Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura³, modificado por el Decreto Legislativo 1366 y Decreto Legislativo 1559; modificaciones que dieron mérito a la aprobación del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192⁴ (en adelante, "TUO del DL 1192") y de la 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 Cambios⁵ (en adelante "Ley 30556");
- 1.4. 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;

II. ANTECEDENTES

Respecto de los hechos que motivan la nulidad de oficio

- 2.1. Que, a través del Informe de Brigada 00671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2024, la "SDDI" pone en conocimiento de la "DGPE" el resultado de la evaluación de legalidad de la **Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 8 de agosto de 2024 (en adelante "Resolución cuestionada"), que resuelve dejar sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, que aprobó la Primera inscripción de dominio a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** (en adelante, "SEDAPAL"), en mérito al "TUO del DL 1192" y demás normas conexas:
- o Mediante Oficio 05601-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de julio del 2023 (folio 68) dirigido a la Oficina Registral de Arequipa, la "SDAPE" solicitó la inscripción registral de la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE, generándose el Título 2023-02052344, el cual fue materia de observación el 1 de agosto del 2023.
 - o Mediante el Oficio 06250-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de agosto del 2023, notificado el 9 de agosto del 2023 a través de la Casilla Electrónica, se trasladó a SEDAPAL las observaciones realizadas por la SUNARP, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para presentar las subsanaciones correspondientes; no obstante, dentro del plazo otorgado, mediante la S.I. 22197-2023, SEDAPAL solicitó la ampliación del plazo para subsanar las observaciones advertidas. En tal sentido, con Oficio 06747-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto del 2023, la SDAPE amplía el plazo excepcionalmente por diez días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, siendo notificado el 26 de agosto del 2023, a través de la Casilla Electrónica; asimismo, el plazo al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 11 de setiembre del 2023.

³ Aprobado por Decreto Legislativo 1192, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 23 de agosto de 2015.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 26 de octubre de 2020.

⁵ Aprobada por Ley 30556, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 29 de abril de 2017.

- Sin embargo, el título 2023-02052344 fue materia de tacha por caducidad de vigencia del asiento de presentación. Por lo expuesto, mediante Oficio 08200-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre del 2023, la SDAPE cumplió con trasladar a SEDAPAR la esquila de tacha del título registral, con la finalidad de que subsane lo advertido por el registrador público, otorgándole para ello un plazo de diez días hábiles, bajo apercibimiento de emitir la resolución que deje sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE, plazo que venció el 8 de noviembre del 2023.
- En tal sentido, por el tiempo transcurrido y habiendo vencido el plazo antes indicado, y una vez asumida la competencia por parte de la SDDI, procedieron en ejecutar el apercibimiento antes advertido y disponer el archivo definitivo del Expediente 1235-2022/SBNSDAPE, a través de la Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2024.

2.2. “La Resolución cuestionada” fue emitida teniendo en cuenta lo previsto en el numeral 6.1.10) de la “Directiva DIR-001-2021/SBN”, normativa vigente durante la comunicación de la tacha registral a SEDAPAR; empero, verificado el tiempo transcurrido desde la fecha de vencimiento de plazo para presentar la subsanación de la observación registral advertida por SUNARP (8 de noviembre de 2023) hasta la emisión de “la Resolución cuestionada” que hace efectivo el apercibimiento, transcurrieron 182 días hábiles para la emisión de la resolución que dejó sin efecto la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de SEDAPAR, motivo por el cual SEDAPAR, a cuenta propia gestionó ante la Oficina Registral de Arequipa la inscripción de la primera resolución;

2.3. Que, la “SDDI” no tuvo conocimiento de la inscripción por cuanto al tratarse de un procedimiento de primera de dominio “el predio”, no era posible ello sin que SEDAPAR informe acerca del trámite que realizó ante SUNARP, teniendo en cuenta que el numeral 6.1.7 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”⁶ (en adelante, “Directiva DIR 001-2021/SBN”), prescribe que es la SBN quien gestiona ante SUNARP la inscripción registral. Si bien es cierto, el área competente en ese momento no cumplió con ejecutar el apercibimiento al día siguiente del plazo indicado en el numeral 4.6.7); razón por la cual corresponde a la DGPE evaluar declarar su nulidad, de conformidad con el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”

DETERMINACIÓN DE LA CUESTIÓN DE FONDO

¿Es procedente hacer efectivo el apercibimiento previsto en el numeral 6.1.10) de la “Directiva DIR 001-2021/SBN”, aun cuando se haya inscrito registralmente la resolución que otorgó un derecho real en virtud del “TUO del DL 1192”?

MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRESENTE CASO

Sobre la nulidad de oficio del acto administrativo

2.4. 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.

⁶ 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.

3. Los actos expesos 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.”

2.5. Que, el artículo 3 del “TUO de la LPAG” establece los requisitos de validez de los actos administrativos:

Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

3. Finalidad Pública.- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.

(...)”

2.6. 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

213.1 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.

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.

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.

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.

(...)”

Sobre la transferencia y otorgamiento de derechos reales en mérito al “TUO del DL 1192”

2.7. Que, la disposición legal que es materia de análisis es el cuarto 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.
(...)

- 2.8. Que, asimismo la “Directiva DIR 001-2021/SBN” declara la naturaleza del presente procedimiento administrativo y regula los parámetros de intervención del propietario del predio o inmueble afectado; y, tiene como finalidad optimizar los procesos de transferencia para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, conforme se detalla a continuación:

2. FINALIDAD

Optimizar los procesos de transferencia de propiedad y otorgamiento de otros derechos reales sobre predios e inmuebles estatales para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, que contribuyan a la reducción de brechas de infraestructura y a la mejora económica de las poblaciones beneficiadas.
(...)

“5.1 Naturaleza del procedimiento que se regula

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. (el resaltado es nuestro)
(...)

- 2.9. Que, asimismo la “Directiva DIR 001-2021/SBN” precisa que, el procedimiento de primera inscripción de dominio que aprueba conjuntamente el otorgamiento del derecho real solicitado, será presentado ante la SUNARP para su inscripción:

6.1 Procedimiento de primera inscripción de dominio

(...)

6.1.9 En caso la SUNARP formule observaciones por encontrarse el área materia de solicitud parcialmente en ámbito inscrito u observaciones de otra naturaleza, la SDAPE las hace de conocimiento del solicitante, otorgándole el **plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente**, redimensionado el área solicitada en los casos que corresponda. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE emite una resolución modificatoria, en los casos que corresponda, y/o reingresa el título a la SUNARP.

6.1.10 En el caso que el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado, la SDAPE le **comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente**. En el caso que el solicitante cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE emite una resolución modificatoria, en los casos que corresponda, o presenta nuevamente el título a la SUNARP. En el caso que el solicitante no cumpla con efectuar la subsanación, la SDAPE, además de dejar sin efecto la resolución que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente, iniciará un procedimiento regular de primera inscripción de dominio a favor del Estado para que, en su momento, se pueda otorgar el derecho requerido. (el subrayado es nuestro)

De la procedencia del apercibimiento establecido en la “Directiva DIR 001-2021/SBN”

- 2.10. Que, para atender la cuestión, es indispensable precisar la naturaleza jurídica del presente procedimiento administrativo, el cual como se precisó líneas arriba, se encuentra en el numeral 5.1) de la “Directiva DIR 001-2021/SBN”. Esta disposición legal, parte de la premisa por establecer que estamos ante un **procedimiento especial**, es decir, se aparta de las reglas de los “clásicos” procedimientos ordinarios o generales

regulados en el “TUO de la LPAG”, cuya **característica esencial es la celeridad en el otorgamiento del derecho pretendido, esto en razón a la importancia del proyecto de inversión que se busca satisfacer y que se encuentra vinculado con el cierre de brecha de infraestructura pública que el país necesita**. Es por ello que, no cualquier proyecto de inversión puede ingresar a este procedimiento especial, sino solo aquellos calificados como de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura;

- 2.11. Que, en ese sentido, es razonable que dicho procedimiento especial, cuente con ciertas reglas distintas que se apartan de los ya mencionados procedimientos comunes, por ejemplo, la inimpugnabilidad de las resoluciones, tanto a nivel administrativo como jurisdiccional; entiéndase, solo aquellas que otorgan derechos en pro de la infraestructura pública, *contrario sensu*, sí pueden ser impugnadas aquellas resoluciones o actos administrativos que deniegue a la entidad ejecutora el derecho solicitado en pro de la infraestructura pública. Interpretar lo contrario sería aplicar de manera literal la parte final del numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del DL 1192”, lo cual negaría el resultado de una interpretación sistemática que busca armonizar todas las disposiciones legales que conforman dicho texto, y así alcanzar la finalidad de la Ley;
- 2.12. Que, ahora, si bien es cierto, la “Directiva DIR 0001-2021/SBN” habilitaba a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, como unidad orgánica competente en ese momento para hacer efectivo el apercibimiento instaurado por la administración, cuando transcurrido el plazo de diez días establecido en el Oficio que comunicaba realizar las subsanaciones del título (primera de dominio) tachado por la SUNARP, y una vez vencido dicho plazo, se estaba facultada para emitir una resolución que dejara sin efecto la que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente;

De la declaración de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento

- 2.13. Que, el Decreto Legislativo 1620, que modifica el Decreto Legislativo 1280 y modifica su denominación a “Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de Agua Potable y Saneamiento”⁷, tiene como finalidad “lograr el acceso universal, el aseguramiento de la calidad y la prestación eficiente y sostenible de los mismos, promoviendo la protección ambiental y la inclusión social, en beneficio de la población”, de tal forma que, pueda lograrse el cierre de brechas en materia de agua potable y saneamiento de su jurisdicción y así materializar el principio de acceso universal para la población;
- 2.14. Que, sumado a ello, en concordancia con lo señalado en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo 1280, sobre el saneamiento físico legal de los predios y/o infraestructura que se encuentran administrados y/u operados por las empresas prestadoras; y, el procedimiento aprobado en el Decreto Legislativo 1192, se advierte que el proyecto de inversión *denominado “Reforzamiento del sistema de abastecimiento de agua potable del pueblo tradicional de La Joya”*, busca fortalecer la

⁷ Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, publicado en el diario El Peruano, el 21 de diciembre de 2023.

prestación de servicios de agua potable de la empresa SEDAPAR S.A., ubicado en el sector Asentamiento, distrito de la Joya, provincia y departamento de Arequipa;

CASO CONCRETO

- 2.15. Que, la "SDDI" a través del Informe de Brigada 00627-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2024, puso en conocimiento de esta Dirección que, con la emisión de la "Resolución cuestionada" se dejó sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, que dispone la primera inscripción de dominio a favor de SEDAPAR, en aplicación del "TUO del DL 1192", dando cumplimiento al apercibimiento establecido en la "Directiva DIR 0001-2021/SBN", y solicita evaluar la nulidad de oficio de la resolución cuestionada;
- 2.16. Que, de acuerdo a lo expuesto en el décimo séptimo considerando, sobre la normativa para el saneamiento del servicio de agua potable, se puede colegir que la declaración de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento ejecutados o que vayan a ejecutarse, tiene el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente;
- 2.17. Que, el quinto considerando de la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE, señala, que, el artículo 3 del Decreto Legislativo 1280, modificado por Decreto Legislativo 1357, dispuso declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente;
- 2.18. Que, añadido a ello, los procedimientos especiales al amparo del Decreto Legislativo 1192, tiene por finalidad agilizar los procesos de adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura; en el cual se integran competencias y actos, para transferir la propiedad u otorgar otros derechos reales de predios e inmuebles estatales, 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 30025, y otras normas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 41 de la norma antes citada.
- 2.19. Que, en esa línea, la efectivización del "apercibimiento" establecido en la acotada Directiva, busca que la entidad beneficiaria materialice la inscripción registral a fin de culminar con el saneamiento del predio o inmueble; sin embargo, en el caso concreto, a través del Oficio 144-2024/S-31000 del 20 de agosto de 2024 (S.I. 23673-2024), SEDAPAR informó con **fecha posterior a la emisión de la "Resolución cuestionada"**, **que se inscribió la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023**, a través de presentación de un nuevo Título 2024-00413384 del 9 de febrero de 2024, según el Asiento A0001 en la Partida Registral 11577805 del Registro de Predios de Arequipa, a su favor, en mérito al procedimiento de inmatriculación al amparo del "TUO del DL 1192", culminando así con el saneamiento, publicitando el derecho otorgado (oponibilidad frente a terceros);

- 2.20. Que, según lo expuesto, la “SDDI” al momento de emitir la “Resolución cuestionada” no tenía acceso a la información antes citada, por cuanto el procedimiento de “primera inscripción de dominio” no cuenta con antecedentes registrales (partida), hasta cuando sea informado por el beneficiario, quien presentó con posterioridad los documentos descritos en el anterior considerando de la presente resolución;
- 2.21. Que, el artículo 3 del “TUO de la LPAG” establece los requisitos de validez del acto administrativo, tales como, la competencia; objeto o contenido; **finalidad pública**; motivación, y; procedimiento regular. En ese sentido, en concordancia con el numeral 1) del artículo 213 de la citada norma **“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”**;
- 2.22. Que, conforme a lo expuesto, 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) del artículo 10 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;
- 2.23. 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;
- 2.24. Que, conforme a expuesto, el Tribunal Constitucional ha tenido oportunidad de pronunciarse por el contenido del interés público, conforme consta del undécimo fundamento de la Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC⁸, según el cual, el interés público 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

⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional Peruano, recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC
“(…)”

El concepto jurídico indeterminado de contenido y extensión: el interés público.

10. La doctrina acepta la existencia de conceptos con contenido y extensión variable; esto es, reconoce la presencia jurídica de conceptos determinables por medio del razonamiento jurídico que, empero, varían de contenido y extensión según el contexto en que se encuentren o vayan a ser utilizados.

Es evidente que los conceptos jurídicos pretenden la representación intelectual de la realidad; es decir, son entidades mentales que se refieren a aspectos o situaciones valiosas y que imprimen calidad jurídica a ciertos contenidos de la vida social.

Los conceptos jurídicos poseen un contenido, en tanto éste implica el conjunto de notas o señas esenciales y particulares que dicha representación intelectual encierra, y una extensión, que determina la cantidad de objetos o situaciones adheridas al concepto.

En ese orden de ideas, el derecho concede un margen de apreciación a una autoridad para determinar el contenido y extensión del concepto aplicable a una situación particular y concreta, siempre que dicha decisión no sea manifiestamente irrazonable o desproporcionada con las circunstancias en donde será utilizada.

Conviene puntualizar que uno de los conceptos jurídicos caracterizados por su indeterminación es el interés público.

11. El interés público 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. La administración estatal, constituida por órganos jerárquicamente ordenados, asume el cumplimiento de los fines del Estado teniendo en cuenta la pronta y eficaz satisfacción del interés público.

(…)”

finances del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa. En ese sentido, está demostrado la afectación al interés público al haberse contravenido normas que se encuentran relacionadas con interés general, como es haber negado la posibilidad de evaluar la procedencia o no de una obra de gran envergadura en beneficio de la colectividad;

- 2.25. Que, en tal sentido, dejar sin efecto la **Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 4 de julio de 2023, con derecho debidamente inscrito en la partida 11577805 del Registro de Predios de Arequipa, afectaría el interés público, por cuanto el proyecto declarado de necesidad pública e interés nacional en la gestión y prestación de los servicios de saneamiento tiene el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente; que añadido a ello, el procedimiento de primera inscripción de dominio no ha sido cuestionado, sino el apercibimiento, por no comunicar dentro del plazo otorgado que, el beneficiario había levantado las observaciones y continuó con un nuevo trámite de inscripción registral;
- 2.26. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Dirección declarar la nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada”, de conformidad a lo señalado en el numeral 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”; por cuanto “el proyecto” que motivó la primera inscripción de dominio merituada por la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE, ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1) del artículo 3° del Decreto Legislativo 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento⁹ modificado con el Decreto Legislativo 1357;
- 2.27. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente precisar que no estamos ante manifiesta ilegalidad, pues esta debe desprenderse de la sola revisión del acto administrativo, es decir, que no requiere de un análisis riguroso para develar la ilegalidad existente. En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo no se advierte una ilegalidad manifiesta en la “Resolución cuestionada”, por cuanto la “SDDI” realizó una interpretación y valoración distinta de los hechos y norma aplicable, acerca de la competencia;
- 2.28. Que, por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2) del artículo 11 del “TUO de la LPAG”, 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 el numeral 1) del artículo 10 del “TUO LPAG”;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, 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 antes expuestas, se recomienda declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la **Resolución 0957-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 8 de agosto de 2024, que dejó sin efecto la Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, que dispuso la primera inscripción de dominio al amparo del Decreto Legislativo 1192 respecto de un área de 5045.68 m², ubicado en el sector Asentamiento, a la altura de la planta de tratamiento de agua de La Joya, distrito de La Joya, provincia y departamento de

⁹ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 29 de diciembre de 2016. Asimismo, mediante el Artículo 2 de Decreto Legislativo 1620, publicado el 21 diciembre 2023 se modifica la denominación a “Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de Agua Potable y Saneamiento”.

Arequipa, a favor de SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA-SEDAPAR S.A., por los fundamentos expuestos en la presente Resolución y darse por agotada la vía administrativa.

- 3.2. CONSERVAR** la **Resolución 0653-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 4 de julio de 2023, que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA-SEDAPAR S.A., respecto de un área de 5045.68 m², ubicado en el sector Asentamiento, a la altura de la planta de tratamiento de agua de La Joya, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa.
- 3.3. NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley. **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor Legal
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/mdh