

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0031-2025/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de marzo de 2025

VISTO:

El Expediente 144-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud de nulidad de oficio presentada por la **EMPRESA CORPORACIÓN SCORPIUS SAC**, representada por su gerente general Mario Arturo Román Merino, contra el Acta de Entrega-Recepción 00066-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024 y de los actos sucesivos que se hubieren emitido en el marco del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, al amparo de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, "Ley 30327"), modificada mediante Decreto Legislativo 1559; y el Reglamento del capítulo I del título IV de la Ley 30327, Ley de promoción de las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos 15-2019-VIVIENDA y 31-2019-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento de la Ley 30327"), acerca del predio de 292 455,16 m², ubicado en el distrito de Vista Alegre, provincia de Nasca; departamento de Ica, inscrito en la partida registral 40026971 de la Oficina Registral de Nasca, de la Zona Registral XI-Sede Ica; con CUS 19530 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector

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

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

del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN 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 Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 00860-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero de 2025, “la SDAPE” remitió el Expediente 144-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud de nulidad presentada el 24 de febrero de 2025 (S.I. 05610-2025), por la **EMPRESA CORPORACIÓN SCORPIUS SAC** (en adelante, “la Administrada”), representada por su gerente general Mario Arturo Román Merino, contra el Acta de Entrega-Recepción 00066-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024 (en adelante, “el Acta”) y de otros actos sucesivos, para que sea resuelto por parte de “la DGPE”;

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

5. Que, según el principio de informalismo, previsto en el numeral 1.6) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS y modificatorias (en adelante, “TUO de la LPAG”) *“las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados de modo que sus derechos e intereses no puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público”*;

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. Que, asimismo, constituye uno de los deberes de las autoridades administrativas *“encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los actuados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”*, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3) del artículo 86 del “TUO de la LPAG”;

7. Que, además, el inciso 8) del artículo 86 del “TUO de la LPAG” dispone que constituye uno de los deberes de las autoridades administrativas *“interpretar las normas administrativas de forma que mejor atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados”*;

8. Que, mediante escrito presentado el 24 de febrero de 2025 (S.I. 05610-2025), “la Administrada” solicita la nulidad de oficio de “el Acta” y de otros actos sucesivos, por cuanto tuvo conocimiento que el área de 292 455,16 m² se ha otorgado en propiedad al ciudadano Carlos Benjamín Mejía Rocca por el Programa Regional de Titulación de Tierras-PRETT del Gobierno Regional de Ica (en adelante, PRETT), que de acuerdo a las coordenadas y extensión, se superpone en forma total con “el predio” entregado en forma provisional por “la SDAPE”. Adjunta: **1)** Título de Propiedad Rural Registrado del 24 de julio de 2022, emitido por el PRETT; **2)** Oficio 03747-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024; y **3)** “el Acta”;

9. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho, pero no tiene los fundamentos de derecho que sustenta su derecho a contradicción del acto administrativo. No obstante, en atención al principio de informalismo, previsto en el numeral 1.6) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, así como lo expuesto en los incisos 3) y 8), corresponde indicar lo siguiente: **1)** La omisión de “la Administrada” respecto a los fundamentos de derecho, son salvables de oficio; y **2)** la evaluación del escrito presentado por “la Administrada”, no implica adelantar opinión o favorecer indebidamente su pretensión, sino que permite atender el fin público;

10. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal de la solicitud de nulidad de oficio presentada por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá establecer si corresponde emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen el acto administrativo emitido por “la SDAPE”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

Legitimidad

- 10.1. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 10.2. Mediante Oficio 1512-2022-GORE-ICA/DREM presentado el 15 de febrero de 2023 (S.I. 03699-2023, a folio 1), se derivó a “la SDAPE” el escrito 3 de noviembre de 2022 (folio 2), en donde “la Administrada” solicita el otorgamiento de servidumbre de “el predio”; por lo cual, se acredita su

legitimación para cuestionar a “el Acta” y otros actos sucesivos que “la SDAPE” hubiere emitido;

Plazo

10.3. De acuerdo con el numeral 213.3) del artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, probado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), *“la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos (...)”*;

10.4. Según el numeral 213.4) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, *“en caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa”*;

11. Que, en ese sentido, debe considerarse el plazo para computar los dos (2) años que alude el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”;

12. Que, efectuada la calificación del escrito presentado, se indica que: **a)** El Oficio 03747-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de mayo de 2024, al cual se adjuntó “el Acta”, fue notificado mediante Correspondencia-Cargo 10497-2024/SBN-GG-UTD del 17 de junio de 2024, extraído del Sistema de Gestión Documentaria (SGD) de “la SBN”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de dos (2) años de notificado a “la Administrada”;

13. Que, conforme lo previsto en el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, quedó firme a los quince (15) días hábiles de notificado; es decir, a partir del 17 de junio hasta el 9 de julio de 2024. Por lo cual, el plazo para computar los dos (2) años que alude el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, se inició desde el 9 de julio de 2024 y culminará el 9 de julio de 2026;

Determinación de la cuestión de forma

¿Corresponde declarar la nulidad de “el Acta” y de los actos sucesivos que hubieran sido emitidos por “la SDAPE”?

Marco normativo aplicable al presente caso

14. Que, el numeral 4.1) y literal f) del numeral 4.2) del artículo 4⁶ del “Reglamento de la Ley 30327”, disponen que el derecho de servidumbre puede

⁶ Reglamento de la Ley 30327, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2016.

“Artículo 4.- Ámbito de aplicación

4.1 En el marco de la Ley, puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal, con excepción de los supuestos contemplados en el numeral 4.2 del presente artículo. Tratándose de terrenos eriazos que comprenden áreas de dominio público, se requiere contar con la opinión técnica previa favorable vinculante de la entidad pública competente sobre el referido bien de dominio público.

constituirse sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal, con excepción de los supuestos contemplados en el numeral 4.2) del “Reglamento de la Ley 30327”, entre los cuales se encuentran los monumentos arqueológicos;

15. Que, el numeral 9.7) del artículo 9 del “Reglamento de la Ley 30327”, prescribe que *“si el terreno solicitado constituye propiedad privada o siendo de propiedad estatal no es de libre disponibilidad o si se encuentra comprendido en alguno de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4 del presente Reglamento, no procede la entrega del terreno, debiendo la SBN dar por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente”*;

16. Que, por otro lado, los numerales 10.2) y 10.3) del artículo 10⁷ del Reglamento de la Ley 30327, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA,

Respecto de los bienes de dominio público hidráulico, la opinión técnica requerida es emitida por la Autoridad Nacional de Agua - ANA, pronunciándose si dichos bienes se encuentran o no dentro de la exclusión establecida en el numeral 4.2 del presente artículo.

En el caso de los terrenos eriazos que recaen sobre áreas identificadas como zonas de amortiguamiento de las áreas naturales protegidas, puede otorgarse el derecho de servidumbre siempre que se cuente con la opinión técnica previa favorable vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP (*) (*) Modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2019-VIVIENDA En caso de los terrenos eriazos que recaen sobre ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores, bosques de producción permanente, declarados como tales e incorporados en el Catastro Forestal, puede otorgarse el derecho de servidumbre siempre que se cuente con la opinión previa del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre–SERFOR. De no contar con opinión favorable del SERFOR, la servidumbre se tramita conforme a las disposiciones sobre la materia. (*) (*) Incorporado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 031-2019-VIVIENDA

4.2 La Ley y el presente Reglamento no son de aplicación para:

- a) Las tierras en posesión o propiedad de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas.
- b) Las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios.
- c) Reservas indígenas, de acuerdo a lo dispuesto en el literal n) del artículo 3 del Reglamento de la Ley para la protección de pueblos indígenas u originarios en situación de aislamiento y en situación de contacto inicial, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2007-MIMDES.
- d) DEROGADO (*) (*) Derogado por el artículo 4 del Decreto Supremo N° 031-2019-VIVIENDA.
- e) Áreas Naturales Protegidas.
- f) Monumentos arqueológicos.
- g) Los terrenos ubicados en área de playa.
- h) Los bienes de dominio público hidráulico considerados estratégicos por la ANA.
- i) Los terrenos destinados a proyectos hidroenergéticos, de irrigación o proyectos agrícolas que cuenten con pronunciamiento de la autoridad competente, o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse.
- j) Los terrenos ubicados en la zona de la selva, con excepción de los terrenos que comprenden proyectos de inversión en generación, transmisión y distribución de energía eléctrica. Los proyectos que comprenden áreas excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma, se tramitan conforme a las disposiciones especiales de los respectivos sectores. (*) (*) Modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2019-VIVIENDA.

⁷ Reglamento de la Ley 30327, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2016.

“Artículo 10.- Entrega provisional del terreno

10.1 Si del diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional se determina que el terreno solicitado: a) Es de propiedad estatal, inscrito o no en el Registro de Predios; b) Tiene la condición de eriazo; c) No está comprendido en alguno de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4; y, d) No existe impedimento para la constitución de la servidumbre, la SBN procede la entrega provisional del terreno solicitado, la cual se realiza luego del diagnóstico técnico legal, en el plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados desde la recepción de la solicitud, teniéndose en cuenta además lo señalado en el numeral 9.3 del artículo 9 del presente Reglamento, procediéndose a la notificación respectiva al titular del proyecto de inversión.

10.2 La entrega provisional del terreno se efectúa mediante un Acta de Entrega - Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión o de su representante legal, en el caso que se trate de una persona jurídica. La entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, por tanto, no es susceptible de inscripción en la partida registral del terreno.

10.3 La entrega provisional del terreno no autoriza al titular del proyecto de inversión al inicio de su actividad económica, la cual corresponde ser aprobada por el Sector respectivo. Sin perjuicio de lo expuesto, el titular del proyecto de inversión puede iniciar acciones previas sobre el terreno, las cuales, en el caso que se le otorgue la servidumbre, le permitirán

dispone que la entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa del derecho de servidumbre, por lo que no es inscribible en la partida del predio; así como sólo se permite al administrado iniciar acciones previas como vigilancia y custodia; delimitar linderos; actos de mantenimiento o refacción o estudios de suelo; porque no autoriza al titular iniciar su actividad económica;

Descripción de los hechos

17. Que, “el Acta” entregó en forma provisional el predio de 292 455,16 m², ubicado en el distrito de Vista Alegre, provincia de Nasca; departamento de Ica, inscrito en la partida registral 40026971 de la Oficina Registral de Nasca, de la Zona Registral XI-Sede Ica; con CUS 19530.

18. Que, asimismo, “la Administrada” indica que la Resolución 0043-2024/SBN-GG (sic), que dispuso la entrega del predio, pero no indica fecha de emisión;

19. Que, al respecto, se emitió el Memorándum 00839-2025/SBN-DGPE del 17 de marzo de 2025 para “la SDAPE” con el objeto de establecer si existe resolución emitida en el procedimiento y la Carta 00002-2025/SBN-DGPE del 17 de marzo de 2025, dirigida a “la Administrada”; indicándole que no se ha evidenciado que la Resolución 0043-2024/SBN-GG se refiera a la entrega de “el predio”, sino a la designación del subdirector encargado de “la SDAPE”;

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

20. Que, se tiene que un acto administrativo⁸, es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estos personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)⁹;

21. Que, el artículo 120 “TUO de la LPAG”¹⁰ señala: “(que) Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede

ejecutar su derecho, tales como: Implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción del predio o realizar estudios de suelo.

10.4 Los gastos de conservación u obras que se ejecuten en el terreno entregado de manera provisional no son reembolsables.

10.5 La entrega provisional será comunicada por la SBN, según sea el caso, a la entidad propietaria del terreno estatal o al Gobierno Regional con funciones transferidas, adjuntando el informe de diagnóstico técnico - legal elaborado para la entrega provisional.

10.6 La SBN actualiza en el SINABIP la entrega provisional efectuada”.

⁸ **Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo**

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2. No son actos administrativos:

1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades”.

⁹ TUO de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

¹⁰ TUO de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General

“Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa

120.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

su contradicción en la vía administrativa **en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos (...)**” (Negrita y subrayado nuestro);

22. Que, en ese sentido, el numeral 217.2) del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. **La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo;**

23. Que, los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa¹¹ son los recursos de reconsideración y de apelación los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la ley;

24. Que, en ese contexto, la doctrina nacional¹² señala que: “La nulidad es un argumento que puede sustentar cualquier recurso administrativo, pero nunca configura un recurso autónomo dentro del procedimiento nacional”. De igual forma Roca Mendoza¹³ dice: “La nulidad no constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”. Con base a lo expuesto, se puede señalar que la nulidad no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento;

25. Que, ello en concordancia, con lo reglamentado en el numeral 11.1) del artículo 11 del “TUO de la LPAG” que establece que: “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan **por medio de los recursos administrativos previstos (...)**”. Es decir, se reserva la potestad de la nulidad de oficio a la administración, conforme al artículo 213¹⁴ del “TUO de la LPAG” y no a los administrados;

26. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse improcedente el pedido de nulidad al ser un procedimiento de oficio, sin perjuicio, de que los hechos alegados por “el Administrado” en su escrito de nulidad sean evaluados por “la DGPE” y de ser el

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo”.

¹¹ **“Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración

b) Recurso de apelación

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días”.

¹² **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, p. 197.

¹³ **ROCA MENDOZA, Oreste.** Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General 1 Edición, Tomo I, p. 207.

¹⁴ **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

caso se inicie el procedimiento de nulidad de oficio, conforme a lo establecido en el artículo 213 del “TUO de la LPAG”; dándose por agotada la vía administrativa;

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 **IMPROCEDENTE** la solicitud de nulidad presentada por la **EMPRESA CORPORACIÓN SCORPIUS SAC**, representada por su gerente general Mario Arturo Román Merino, contra el Acta de Entrega-Recepción 00066-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024 y de los actos sucesivos; dándose por agotada la vía administrativa.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

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

INFORME N° 00154-2025/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Nulidad: Solicitud de nulidad presentada por la Empresa Corporación Scorpius SAC.

REFERENCIA : a) Memorándum 00860-2025/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. 05610-2025
c) Expediente 144-2023/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 24 de marzo de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) remitió a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), la solicitud de nulidad de oficio presentada por la **EMPRESA CORPORACIÓN SCORPIUS SAC**, representada por su gerente general Mario Arturo Román Merino, contra el Acta de Entrega-Recepción 00066-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024 y de los actos sucesivos que se hubieren emitido en el marco del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE TERRENOS ERIAZOS DE PROPIEDAD ESTATAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN**, al amparo de la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (en adelante, “Ley 30327”), modificada mediante Decreto Legislativo 1559; y el Reglamento del capítulo I del título IV de la Ley 30327, Ley de promoción de las inversiones para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos 15-2019-VIVIENDA y 31-2019-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley 30327”), acerca del predio de 292 455,16 m², ubicado en el distrito de Vista Alegre, provincia de Nasca; departamento de Ica, inscrito en la partida registral 40026971 de la Oficina Registral de Nasca, de la Zona Registral XI-Sede Ica; con CUS 19530 (en adelante, “el predio”).

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 00860-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero de 2025, “la SDAPE” remitió el Expediente 144-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud de nulidad presentada el 24 de febrero de 2025 (S.I. 05610-2025), por la administrada **EMPRESA CORPORACIÓN SCORPIUS SAC** (en adelante, “la Administrada”), representada por su gerente general Mario Arturo Román Merino, contra el Acta de Entrega-Recepción 00066-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024 (en adelante, “el Acta”) y de otros actos sucesivos, para que sea resuelto por parte de “la DGPE”

II. **ANÁLISIS:**

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

- 2.1. Según el principio de informalismo, previsto en el numeral 1.6) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS y modificatorias (en adelante, “TUO de la LPAG”) *“las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados de modo que sus derechos e intereses no puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público”*.
- 2.2. Asimismo, constituye uno de los deberes de las autoridades administrativas *“encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los actuados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”*, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3) del artículo 86 del “TUO de la LPAG”.
- 2.3. Además, el inciso 8) del artículo 86 del “TUO de la LPAG” dispone que constituye uno de los deberes de las autoridades administrativas *“interpretar las normas administrativas de forma que mejor atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados”*.
- 2.4. Mediante escrito presentado el 24 de febrero de 2025 (S.I. 05610-2025), “la Administrada” solicita la nulidad de oficio de “el Acta” y de otros actos sucesivos, por cuanto tuvo conocimiento que el área de 292 455,16 m² se ha otorgado en propiedad al ciudadano Carlos Benjamín Mejía Rocca por el Programa Regional de Titulación de Tierras-PRETT del Gobierno Regional de Ica (en adelante, PRETT), que de acuerdo a las coordenadas y extensión, se superpone en forma total con “el predio” entregado en forma provisional por “la SDAPE”. Adjunta: **1)** Título de Propiedad Rural Registrado del 24 de julio de 2022, emitido por el PRETT; **2)** Oficio 03747-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024; y **3)** “el Acta”.
- 2.5. El escrito contiene fundamentos de hecho, pero no tiene los fundamentos de derecho que sustenta su derecho a contradicción del acto administrativo. No obstante, en atención al principio de informalismo, previsto en el numeral 1.6) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, así como lo expuesto en los incisos 3) y 8), corresponde indicar lo siguiente: **1)** La omisión de “la Administrada” respecto a los fundamentos de derecho, son salvables de oficio; y **2)** la evaluación del escrito presentado por “la Administrada”, no implica adelantar opinión o favorecer indebidamente su pretensión, sino que permite atender el fin público.
- 2.6. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal de la solicitud de nulidad de oficio presentada por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá establecer si corresponde emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen el acto administrativo emitido por “la SDAPE”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

Legitimidad

- 2.6.1. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 2.6.2. Mediante Oficio 1512-2022-GORE-ICA/DREM presentado el 15 de febrero de 2023 (S.I. 03699-2023, a folio 1), se derivó a “la SDAPE” el escrito 3 de noviembre de 2022 (folio 2), en donde “la Administrada” solicita el otorgamiento de servidumbre de “el predio”; por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a “el Acta” y otros actos sucesivos que “la SDAPE” hubiere emitido;

Plazo

- 2.6.3. De acuerdo con el numeral 213.3) del artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, probado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), *“la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos (...)”*.
- 2.6.4. Según el numeral 213.4) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, *“en caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa”*.
- 2.7. En ese sentido, debe considerarse el plazo para computar los dos (2) años que alude el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”.
- 2.8. Efectuada la calificación del escrito presentado, se indica que: **a)** El Oficio 03747-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de mayo de 2024, al cual se adjuntó “el Acta”, fue notificado mediante Correspondencia-Cargo 10497-2024/SBN-GG-UTD del 17 de junio de 2024, extraído del Sistema de Gestión Documentaria (SGD) de “la SBN”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de dos (2) años de notificado a “la Administrada”.
- 2.9. Conforme lo previsto en el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, quedó firme a los quince (15) días hábiles de notificado; es decir, a partir del 17 de junio hasta el 9 de julio de 2024. Por lo cual, el plazo para computar los dos (2) años que alude el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, se inició desde el 9 de julio de 2024 y culminará el 9 de julio de 2026;

Determinación de la cuestión de forma

¿Corresponde declarar la nulidad de “el Acta” y de los actos sucesivos que hubieran sido emitidos por “la SDAPE”?

Marco normativo aplicable al presente caso

2.10. El numeral 4.1) y literal f) del numeral 4.2) del artículo 4¹ del “Reglamento de la Ley 30327”, disponen que el derecho de servidumbre puede constituirse sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal, con excepción de los supuestos contemplados en el numeral 4.2) del “Reglamento de la Ley 30327”, entre los cuales se encuentran los monumentos arqueológicos.

2.11. El numeral 9.7) del artículo 9 del “Reglamento de la Ley 30327”, prescribe que *“si el terreno solicitado constituye propiedad privada o siendo de propiedad estatal no es de libre disponibilidad o si se encuentra comprendido en alguno de los supuestos de exclusión a que se refiere el numeral 4.2 del artículo 4 del presente Reglamento, no procede la entrega del terreno, debiendo la SBN dar por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al titular del proyecto de inversión y a la autoridad sectorial competente”*.

2.12. Por otro lado, los numerales 10.2) y 10.3) del artículo 10² del Reglamento de la Ley 30327, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, dispone que la

¹ **Reglamento de la Ley 30327, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2016.**

“Artículo 4.- Ámbito de aplicación

4.1 En el marco de la Ley, puede constituirse el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de dominio privado o dominio público estatal, con excepción de los supuestos contemplados en el numeral 4.2 del presente artículo. Tratándose de terrenos eriazos que comprenden áreas de dominio público, se requiere contar con la opinión técnica previa favorable vinculante de la entidad pública competente sobre el referido bien de dominio público.

Respecto de los bienes de dominio público hidráulico, la opinión técnica requerida es emitida por la Autoridad Nacional de Agua - ANA, pronunciándose si dichos bienes se encuentran o no dentro de la exclusión establecida en el numeral 4.2 del presente artículo.

En el caso de los terrenos eriazos que recaen sobre áreas identificadas como zonas de amortiguamiento de las áreas naturales protegidas, puede otorgarse el derecho de servidumbre siempre que se cuente con la opinión técnica previa favorable vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP (*) (*) Modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2019-VIVIENDA En caso de los terrenos eriazos que recaen sobre ecosistemas frágiles, hábitats críticos, bosques protectores, bosques de producción permanente, declarados como tales e incorporados en el Catastro Forestal, puede otorgarse el derecho de servidumbre siempre que se cuente con la opinión previa del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre–SERFOR. De no contar con opinión favorable del SERFOR, la servidumbre se tramita conforme a las disposiciones sobre la materia. (*) (*) Incorporado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 031-2019-VIVIENDA

4.2 La Ley y el presente Reglamento no son de aplicación para:

- a) Las tierras en posesión o propiedad de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas.
- b) Las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios.
- c) Reservas Indígenas, de acuerdo a lo dispuesto en el literal n) del artículo 3 del Reglamento de la Ley para la protección de pueblos indígenas u originarios en situación de aislamiento y en situación de contacto inicial, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2007-MIMDES.
- d) DEROGADO (*) (*) Derogado por el artículo 4 del Decreto Supremo N° 031-2019-VIVIENDA.
- e) Áreas Naturales Protegidas.
- f) Monumentos arqueológicos.
- g) Los terrenos ubicados en área de playa.
- h) Los bienes de dominio público hidráulico considerados estratégicos por la ANA.
- i) Los terrenos destinados a proyectos hidroenergéticos, de irrigación o proyectos agrícolas que cuenten con pronunciamiento de la autoridad competente, o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse.
- j) Los terrenos ubicados en la zona de la selva, con excepción de los terrenos que comprenden proyectos de inversión en generación, transmisión y distribución de energía eléctrica. Los proyectos que comprenden áreas excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma, se tramitan conforme a las disposiciones especiales de los respectivos sectores. (*) (*) Modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2019-VIVIENDA.

² **Reglamento de la Ley 30327, aprobado con Decreto Supremo 002-2016-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2016.**

“Artículo 10.- Entrega provisional del terreno

10.1 Si el diagnóstico técnico - legal para la entrega provisional se determina que el terreno solicitado: a) Es de propiedad estatal, inscrito o no en el Registro de Predios; b) Tiene la condición de eriazo; c) No está comprendido en alguno de los supuestos de exclusión establecidos en el numeral 4.2 del artículo 4; y, d) No existe impedimento para la constitución de la servidumbre, la SBN procede la entrega provisional del terreno solicitado, la cual se realiza luego del diagnóstico técnico legal, en el plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados desde la recepción de la solicitud, teniéndose en cuenta además lo señalado en el numeral 9.3 del artículo 9 del presente Reglamento, procediéndose a la notificación respectiva al titular del proyecto de inversión.

10.2 La entrega provisional del terreno se efectúa mediante un Acta de Entrega - Recepción suscrita entre la SBN y el titular del proyecto de inversión o de su representante legal, en el caso que se trate de una persona jurídica. La entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa de la constitución del derecho de servidumbre, por tanto, no es susceptible de inscripción en la partida registral del terreno.

10.3 La entrega provisional del terreno no autoriza al titular del proyecto de inversión al inicio de su actividad económica,

entrega provisional del terreno no implica la aprobación previa del derecho de servidumbre, por lo que no es inscribible en la partida del predio; así como sólo se permite al administrado iniciar acciones previas como vigilancia y custodia; delimitar linderos; actos de mantenimiento o refacción o estudios de suelo; porque no autoriza al titular iniciar su actividad económica.

Descripción de los hechos

- 2.13. “El Acta” entregó en forma provisional el predio de 292 455,16 m², ubicado en el distrito de Vista Alegre, provincia de Nasca; departamento de Ica, inscrito en la partida registral 40026971 de la Oficina Registral de Nasca, de la Zona Registral XI-Sede Ica; con CUS 19530.
- 2.14. Asimismo, “la Administrada” indica que la Resolución 0043-2024/SBN-GG (sic), que dispuso la entrega del predio, pero no indica fecha de emisión;
- 2.15. Al respecto, se emitió el Memorándum 00839-2025/SBN-DGPE del 17 de marzo de 2025 para “la SDAPE” con el objeto de establecer si existe resolución emitida en el procedimiento y la Carta 00002-2025/SBN-DGPE del 17 de marzo de 2025, dirigida a “la Administrada”; indicándole que no se ha evidenciado que la Resolución 0043-2024/SBN-GG se refiera a la entrega de “el predio”, sino a la designación del subdirector encargado de “la SDAPE”;

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

- 2.16. Se tiene que un acto administrativo³, es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)⁴.
- 2.17. El artículo 120 “TUO de la LPAG”⁵ señala: *“(que) Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa **en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos (...)**”* (Negrita y subrayado nuestro).

puede iniciar acciones previas sobre el terreno, las cuales, en el caso que se le otorgue la servidumbre, le permitirán ejecutar su derecho, tales como: Implementar sistemas de vigilancia y custodia, delimitar linderos mediante colocación de hitos o cercos, realizar actos de mantenimiento o refacción del predio o realizar estudios de suelo.

10.4 Los gastos de conservación u obras que se ejecuten en el terreno entregado de manera provisional no son reembolsables.

10.5 La entrega provisional será comunicada por la SBN, según sea el caso, a la entidad propietaria del terreno estatal o al Gobierno Regional con funciones transferidas, adjuntando el informe de diagnóstico técnico - legal elaborado para la entrega provisional.

10.6 La SBN actualiza en el SINABIP la entrega provisional efectuada”.

³ Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2. No son actos administrativos:

1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades”.

⁴ TUO de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

⁵ TUO de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General

“Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa

120.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo”.

- 2.18. En ese sentido, el numeral 217.2) del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. **La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.**
- 2.19. Los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa⁶ son los recursos de reconsideración y de apelación los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la ley.
- 2.20. En ese contexto, la doctrina nacional⁷ señala que: “La nulidad es un argumento que puede sustentar cualquier recurso administrativo, pero nunca configura un recurso autónomo dentro del procedimiento nacional”. De igual forma Roca Mendoza⁸ dice: “La nulidad no constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”. Con base a lo expuesto, se puede señalar que la nulidad no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento.
- 2.21. Ello en concordancia, con lo reglamentado en el numeral 11.1) del artículo 11 del “TUO de la LPAG” que establece que: “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan **por medio de los recursos administrativos previstos (...)**”. Es decir, que se reserva la potestad de la nulidad de oficio a la administración, conforme al artículo 213⁹ del “TUO de la LPAG” y no a los administrados.
- 2.22. Bajo ese orden de ideas, debe declararse improcedente el pedido de nulidad al ser un procedimiento de oficio, sin perjuicio, de que los hechos alegados por “el Administrado” en su escrito de nulidad sean evaluados por “la DGPE” y de ser el caso se inicie el procedimiento de nulidad de oficio, conforme a lo establecido en el artículo 213 del “TUO de la LPAG”; dándose por agotada la vía administrativa.

III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de nulidad presentada por la **EMPRESA**

⁶ “**Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración

b) Recurso de apelación

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días”.

⁷ **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, p. 197.

⁸ **ROCA MENDOZA, Oreste.** Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General 1 Edición, Tomo I, p. 207.

⁹ “**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 sólo 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 sólo 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”.

CORPORACIÓN SCORPIUS SAC, representada por su gerente general Mario Arturo Román Merino, contra el Acta de Entrega-Recepción 00066-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024 y de los actos sucesivos; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN:

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

Atentamente,

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

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

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

P.O.I. 15.1.2.1