



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

VISTO:

El Informe Legal Nº 453-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR/ORAJ, de fecha 14 de noviembre del 2022; escrito con registro documentario Nº 807176, de fecha 03 de julio de 2020; escrito con Registro Documentario Nº 914991, de fecha 30 de diciembre del 2020; Resolución Gerencial General Regional Nº 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR, de fecha 04 de febrero del 2022; El Informe Nº 0306-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 09 de noviembre de 2021; El Informe Legal Nº 033-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGTA-CAPY, de fecha 22 de noviembre del 2021; El Informe Nº 455-2021/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT.FPCG, de fecha 23 de noviembre del 2021, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 194º de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley Nº 27680 - Ley de Reforma Constitucional** en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la **Ley Nº 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y modificatorias Leyes Nº, 27902, 28013, 28926, 28961, 28968, 29053, 29611 y 29981**, los Gobiernos Regionales emanan de la voluntad popular, son personas jurídicas de derecho Público con Autonomía Política, Económica y Administrativa en asuntos de su competencia.

Que, la **Ley de Bases de la Descentralización - Ley Nº 27783**, se crean los Gobiernos Regionales, en cada uno de los departamentos del país, como personas jurídicas de Derecho público con autonomía política económica y administrativa en asuntos de su competencia, constituyendo para su administración económica y financiera un pliego presupuestal.

Por su parte, el **Principio de Legalidad** a que se refiere el **numeral 1.1 del Artículo IV del DECRETO SUPREMO Nº 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General**, prescribe: *"Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas"*.

Por su parte, con Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en adelante la Ley Nº 29151, crea el SNBE como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) como ente rector, cuyas



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 D.C. 2022

funciones y atribuciones exclusivas comprenden, entre otras, proponer y promover la aprobación de normas legales destinadas al fortalecimiento del SNBE, priorizando la modernización de la gestión del Estado y el proceso de descentralización;

Que, mediante **Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA** se aprueba el **Reglamento de la Ley N° 29151**, con el objeto de desarrollar los mecanismos y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los bienes estatales, maximizando su rendimiento económico y social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado;

Posteriormente, con **Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA**¹ se aprueba el **Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151**, con la aprobación de este Texto Único Ordenado, se busca consolidar todas las modificaciones hechas a un dispositivo legal en un solo texto con la finalidad de compilar toda la normativa y facilitar su manejo, por lo que es necesario contar con un único texto que contenga de modo integral los dispositivos legales relativos al Sistema Nacional de Bienes Estatales, a fin que se cuente con un texto armónico sobre la materia;

Que, de conformidad con el **Principio de Legalidad** a que se refiere el numeral 1.1 del Artículo IV del **Decreto Supremo N° 004-2019-JUS**, que aprueba el **Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General**, prescribe: "Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas".

Aunado a ello, el **Derecho de petición administrativa** conforme el artículo 117° numeral 117.1 - **Decreto Supremo N° 004-2019-JUS**, que aprueba el **Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General**, señala que; "Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado".

En ese contexto legal, el señor **FELIPE ALBERTO LOPEZ SOTO**, ha promovido mediante **ESCRITO con REGISTRO DOCUMENTARIO N° 807176**, de fecha 03 de julio de 2020; solicitando a la entidad la compraventa directa de predio de dominio privado del Estado, bajo la causal del Inc. b) del artículo 77° del

¹ Publicado en el diario oficial el peruano, el 10 de julio de 2019.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 EIC 2022

Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Nacionales, aprobado por el Decreto Legislativo N° 007-2008 – Vivienda;

Posteriormente, el administrado a través del **ESCRITO con Registro Documentario N° 914991, de fecha 30 de diciembre del 2020**; absuelve traslado y reformula la causal de compraventa directa del predio, bajo la causal estipula en el literal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Nacionales;

Seguidamente, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial a través de los **INFORME N° 0306-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 09 de noviembre del 2021; INFORME LEGAL N° 033-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGTA-CAPY, de fecha 22 de noviembre del 2021; e INFORME N° 455-2021/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT.FPCG, de fecha 23 de noviembre del 2021**; concluyen y recomiendan que, existen una serie de observaciones que hacen inviable atender la petición del administrado; donde posteriormente con Resolución Gerencial General Regional N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR, de fecha 04 de febrero del 2022; se DISPUSO: DECLARAR, IMPROCEDENTE la rogación promovida por el administrado FELIPE ALBERTO LOPEZ SOTO mediante escrito de fecha 03 de julio del 2020; con registro documentario n° 807176 y n° 693507 y reformulado con escrito de fecha 30 de diciembre del 2021; con registro documentario n° 914991 y registro de expediente n° 785587, sobre ADJUDICACION DE COMPRAVENTA DIRECTA del predio de dominio privado del estado.

Ante ello, el administrado **FELIPE ALBERTO LOPEZ SOTO** con escrito de fecha 24 de agosto del 2022; con registro documentario n° 1285524, **solicito** ante el Gobierno Regional de Tumbes, la **NULIDAD DE LA DE OFICIO DE LA RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR**, de fecha 04 de febrero del 2022;

Al respecto, evaluado el escrito promovido por el administrado se observa que la pretensión de nulidad² contra una resolución administrativa (Resolución Gerencial General Regional N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR) no tiene la independencia para pretender ser un recurso independiente. La exigencia no arborizar el derrotero del procedimiento administrativo hace que los recursos sean delimitados perfectamente en su número y en su ejercicio³, de ahí que cuando el

² Monroy Urbina Juan Carlos, comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, TOMO I, 14ª Edición revisada, actualizada y Aumentada, Editorial Gaceta Jurídica, Pág. 263.

³ Artículo 218. Recursos administrativos



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 11 de Diciembre del 2022

El administrado considere que se ha dictado una resolución nula debe hacerlo saber a la autoridad por medio de los recursos administrativos que establece el artículo 218° numeral 218.1 del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General; en consecuencia, el escrito del administrado no ha sido presentado mediante los mecanismos legales prescritos en la ley; esto es, a través del respectivo recurso administrativo.

Sin embargo, cuando las entidades públicas, adviertan error u omisión de los administrados, es deber de las autoridades encauzar de oficio el procedimiento, que corresponda legalmente, al caso planteado, conforme lo dispone el artículo 86 de la LEY N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General; a saber;

Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:
(...).

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

En ese orden, corresponde encauzar el petitorio del administrado como NULIDAD DE OFICIO de la RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR, siendo necesario evaluar la legalidad de dicho acto resolutivo; y si se encuentra inmersa en alguna de las causales de nulidad prescritas en el artículo 10° de la LPAG:

Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los 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

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.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

del acto a que se refiere el artículo 14.

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.

En ese contexto, evaluado los actuados y considerandos del acto resolutivo se evidencia que el INFORME Nº 0305-2021/GOB.REG.TUMBES-CRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 09 de noviembre del 2021; El INFORME LEGAL Nº 033-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGTA-CAPY, de fecha 22 de noviembre del 2021; y, el INFORME Nº 455-2021/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT.FFCG, de fecha 23 de noviembre del 2021; que dieron merito a la autógrafa de la resolución en comento, no han tenido en cuenta el procedimiento, modalidades, requisitos para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa (compraventa), establecidos en el **Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA**⁴, aprueba el Reglamento de la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, donde se estipula en la **primera DISPOSICION COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**, que; **los procedimientos que se encuentran en trámite siguen bajo las siguientes reglas:**

1. "Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA, se adecuar a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran".
(...).

Aunado a ello, también resulta aplicable al presente caso la **Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN**⁵ "**DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIOS ESTATALES**", cuyo objetivo es Establecer disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal por las causales legalmente establecidas, así como las atribuciones y responsabilidades de las unidades de organización de la SBN y de las demás entidades del SNEE; en

⁴ Publicado en el diario oficial el peruano el 11 de abril de 2021.

⁵ Aprobado, mediante Resolución Nº 0002-2022/SBN, de fecha 05 de enero del 2022.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

consecuencia, *el procedimiento, plazos, requisitos y demás formalidades contenidas en las disposiciones legales vigentes, debieron ser aplicadas en su oportunidad; caso que no ocurrió, siendo necesario advertir y desarrollar con mayor detalle para sustentar la nulidad de la resolución administrativa en cuestión.*

En primer lugar, de los actuados se tiene que el administrado FELIPE ALBERTO LOPEZ SOTO ha promovido su petitorio ejerciendo su derecho constitucional de petición administrativa prescrito en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado, **todo ello a través del ESCRITO con REGISTRO DOCUMENTARIO N° 807176 y N° 914991**, de fechas 03 de julio y 30 de diciembre del 2020; respectivamente, **solicitando a la entidad la compraventa directa de predio de dominio privado del Estado, bajo una causal prevista en la norma anterior; siendo necesario encausando su petición bajo la causal estipulada en el numeral 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el mismo que establece:**

Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

En segundo lugar, el petitorio del administrado de **compraventa directa de predio de dominio privado del estado de libre de disponibilidad**, está debidamente regulado en el **DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA**, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. **(VIGENTE) donde se indica: (i) Las etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa (ii) Las modalidades de la compraventa, (iii) El Procedimiento de aprobación de compraventa directa, (iv)**



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

Las Causales para la compraventa directa de predios de dominio privado, (v) Requisitos de la solicitud de compraventa directa, que debieron tenerse en cuenta, como se indica a continuación:

Artículo 188.- Etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa

188.1 El procedimiento correspondiente a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud,
2. Calificación sustantiva de la solicitud
3. Inspección del predio
4. Conformidad del titular de la entidad
5. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
6. Tasación de predios en los actos de disposición
7. Opinión técnica del ente rector del SNBE
8. Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición
9. Resolución en los actos de disposición
10. Pago en los actos de disposición
11. Contrato en los actos de disposición
12. Inscripción registral de los actos de disposición
13. Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición
14. Registro en el SINABIP de los actos de disposición

188.2 Las etapas indicadas en los numerales 5, 6, 10, 11, y 13 se aplican únicamente a los actos de disposición a título oneroso.

Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y si eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio

191.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos.

191.2 Para este efecto, si la entidad no cuenta con información, solicita a la entidad competente, otorgando un plazo de siete (07) días, procediéndose a suspender el plazo del procedimiento respectivo. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la entidad formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con que cuente a dicha fecha.

191.3 En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica al solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.

191.4 Si el solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100° del Reglamento.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos: (...).

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

Artículo 192.- Inspección del predio

192.1 La entidad efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores (ocupantes), edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hitos, de corresponder.

192.2 Adicionalmente, se verifica si el administrado cumple con las causales o condiciones o supuestos para el acto de disposición solicitado.

192.3 Si como resultado de la inspección del predio se verifica que el administrado cumple parcialmente con las causales para el acto de



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

disposición solicitado, se requiere al solicitante para que dentro del plazo de siete (7) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

En tercer lugar, debió aplicarse al caso en concreto la **DIRECTIVA N° DIR-00002-2022/SBN** **"DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIOS ESTATALES, donde se dispone:** a) Las etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa; b) Las modificaciones de la compraventa; c) El Procedimiento de aprobación de compraventa directa, d) Las Causales para la compraventa directa de predios de dominio privado; y, e) Los Requisitos de la solicitud de compraventa directa; **DEBIDO A QUE DICHA DIRECTIVA SE AMPARA EN EL DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA**, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

En cuarto lugar, conforme el marco legal invocado se evidencia que la **RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR**, se encuentra inmersa en la causal de nulidad prescrita en el numeral 1) del artículo 10 de la LPAG; es decir, por **la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, en el presente caso ha contravenido el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA y la DIRECTIVA N° DIR-00002-2022/SBN "DISPOSICIONES PARA LA COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIOS ESTATALES.**

Como puede apreciarse, **la contravención a las normas jurídicas es la primera causal de anulación de un acto administrativo**, pues ninguna autoridad puede pretender sobrepasar los límites legales o actuar al margen de ella⁷.

El defecto u omisión de alguno de sus requisitos de validez⁸ (...), de los actos administrativos es necesario para que pueda ser declarado nulo y debe contener: **a) Vicios en el objeto o contenido (contrariar el ordenamiento jurídico o contener un imposible jurídico), b) Vicios en la finalidad perseguida por el acto; y c) Vicios en la regularidad del procedimiento, a saber:**

⁶ Aprobado, mediante Resolución N° 0002-2022/SBN, de fecha 05 de enero del 2022.

⁷ MONROY URBINA Juan Carlos, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, texto único ordenado de la Ley N° 27444, TOMO I, publicado en enero de 2018, Pág. 249.

⁸ MONROY URBINA Juan Carlos, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, texto único ordenado de la Ley N° 27444, TOMO I, publicado en enero de 2018, Pág. 249, 250 y 251.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

- Vicios en el objeto o contenido (contrariar el ordenamiento jurídico o contener un imposible jurídico).** La nulidad del acto administrativo deviene de la transgresión de las normas jurídicas con las cuales más bien debería encontrar conformidad, cuyas principales manifestaciones son los vicios por la actuación contra legem, en una falsa aplicación de la ley o en una falsa valoración de los hechos.
- Vicios en la finalidad perseguida por el acto.** Tenemos el desvío de poder por finalidad personal de la autoridad, desvío de poder por finalidad a favor de terceros y desvío de poder por finalidad pública distinta a la prevista en la ley.
- Vicios en la regularidad del procedimiento.** Un acto administrativo es emitido a través de un procedimiento distinto al legalmente establecido, aunque coincida parcialmente con este.

En consecuencia, la RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL Nº 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR, contiene un **vicio en el objeto o contenido** al contrariar el ordenamiento jurídico o contener un imposible jurídico, **Vicios en la finalidad perseguida por el acto**; es decir, desvío de poder por finalidad pública distinta a la prevista en la ley; y un **vicio en la regularidad del procedimiento**; es decir, para su emisión del acto no ha seguido con el debido procedimiento previsto en la ley.

Aunado a ello, la nulificación de un acto administrativo estipulado en la LPAG, establece las condiciones que la norma exige para que un acto pueda ser objeto de revisión de oficio por esta vía son tres⁹:

- Que, el acto haya sido emitido, aun cuando sea firme. Desde que el acto es notificado puede ser objeto de anulación de oficio por la autoridad, incluso luego de transcurrido el plazo para impugnarlo podrá la administración pública dejarlo sin efecto por esta vía. Para estos efectos, según nuestro ordenamiento no resulta relevante discriminar si el acto viciado ha sido dictado en ejercicio de una facultad reglada o discrecional, hayan otorgado o no derechos**

⁹ MONROY URBINA Juan Carlos, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, texto único ordenado de la Ley N.º 27444, TOMO I, publicado en enero de 2018. Pág. 154 y 156.



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº. 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 5 DE DICIEMBRE DE 2022

subjetivos en favor de su destinatario o de terceros o si son favorables o desfavorables a la administración pública.

2. **La causa de invalidación es que el acto administrativo sea contrario a derecho por acción de la propia administración pública o por acción del administrado, por lo que debe encontrarse en alguna de las causales del artículo 10° del TUO de la LPAG. Los defectos más comunes en que puede incurrir la administración pública están vinculados al incumplimiento de los requisitos de validez.**
3. **Que su subsistencia agravie el interés público o lesione derechos fundamentales.** No se trata solamente de que el acto sea ilegal, sino que en el caso concreto debe tener un plus, esto es que su vigencia conlleve por sus efectos agravio al interés público. Por ejemplo, afectar al erario estatal, al patrimonio público, al medio ambiente, etc., en caso existir un acto administrativo ilegal, pero que no conlleve agravio al interés público, no podrá ser objeto de nulidad de oficio.

Considerando lo expuesto, el acto administrativo (resolución en comento); reúne las tres (03) condiciones que la norma exige para que un acto pueda ser objeto de revisión de oficio (nulidad de oficio) por parte de la Entidad Regional, al haber incurrido en las causales previstas en el numeral 1 del artículo 10° del **DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la LEY N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General;**

En quinto lugar, ante la transgresión legal advertida corresponde al superior jerárquico, declarar la nulidad de la resolución RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR, conforme los dispone el numeral 213.2 del artículo 213° de la LPAG, "**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**". (...). **EN CONSECUENCIA, RETROTRAER, el PROCEDIMIENTO de COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIO DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO, a la ETAPA DE EVALUACIÓN FORMAL DE LA SOLICITUD DEL ADMINISTRADO.**





GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 16 DIC 2022

En cuanto, al plazo para nulificar dicho acto, este se encuentra dentro del plazo legal de dos (02) años, como lo prescribe el numeral 213.3 del artículo 213° de la LEY N° 27444, Ley del procedimiento Administrativo General, que dispone: "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°".

Finalmente, si bien es cierto la declaratoria de nulidad de oficio, no puede efectuarse "per se", sino que se debe proceder observando lo establecido en el tercer párrafo del numeral 213.2 del artículo 213° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; en concordancia, con el numeral 115.2 del artículo 115° de LPAG, que establece "El inicio de oficio del procedimiento es notificado a los administrados determinados cuyos intereses o derechos protegidos puedan ser afectados por los actos a ejecutar, (...)"; es decir, para nulificar un acto administrativo se debe dar inicio al procedimiento de nulidad de oficio del acto; en este caso, el acto cuestionado la **RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR**, de fecha 04 de febrero del 2022; lo cual implica, el debido procedimiento y el derecho a la defensa del administrado o (s) cuyos intereses o derechos protegidos puedan ser afectados por los actos a ejecutar; a fin que puedan formular sus descargos, otorgarle el plazo de cinco (05) días hábiles (último párrafo del numeral 213.3 de la LPAG) para ejercer su derecho de defensa, transcurrido el plazo con o sin su pronunciamiento del administrado, se concluye con el procedimiento de nulidad de oficio. Donde, en los actuados se advierte que, no es necesario correr traslado al administrado, debido a que este, es quien promueve dicha nulificación del acto administrativo, a través del escrito con registro documentario n° 807176 y n° 914991, de fechas 03 de julio y 30 de diciembre del de 2020.

Dicho esto, podemos mencionar que mediante el Informe Legal N° 453-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR/ORAJ, de fecha 14 de noviembre del 2022; el jefe de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional de Tumbes, CPINÓ: **PRIMERO. - DECLARAR, la NULIDAD de OFICIO de la RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR**, de fecha 04 de febrero del 2022; al estar inmerso en la causal de nulidad previstas en el numeral 1 del artículo 10° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la LEY N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. **SEGUNDO. - RETROTRAER, el PROCEDIMIENTO de COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIO DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO, a la ETAPA EVALUACIÓN FORMAL DE LA SOLICITUD.**



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000453 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes,

17 DE DICIEMBRE DE 2022

Que, estando a lo actuado y contando con la visación de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaría General Regional, Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial y la Gerencia General Regional del Gobierno Regional Tumbes, en uso de las atribuciones conferidas por la **LEY N° 27785 - LEY DE DESCENTRALIZACIÓN, LEY N° 27867 - LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES** y sus normas modificatorias y en cumplimiento de las funciones establecidas en el Reglamento de Organización y funciones, aprobada mediante **ORDENANZA REGIONAL N° 008-2014-GOB.REG.TUMBES-CR**.
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR, la NULIDAD de OFICIO de la RESOLUCION GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 000038-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR, de fecha 04 de febrero del 2022; al estar inmerso en la causal de nulidad previstas en el numeral 1 del artículo 10° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la LEY N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; y, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - RETROTRAER, el PROCEDIMIENTO de COMPRAVENTA DIRECTA DE PREDIO DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO, a la ETAPA EVALUACIÓN FORMAL DE LA SOLICITUD; y, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO TERCERO. - NOTIFICAR, la presente resolución al administrado FELIPE ALBERTO LOPEZ SOTO, en su domicilio consignado en los antecedentes administrativos a la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaría General Regional, Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial y la Gerencia General Regional; y, demás instancias administrativas del pliego del Gobierno Regional Tumbes, para los fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHIVESE.



Méd. José Antonio Aleman Infante
GOBERNADOR REGIONAL (P)