

PROPIEDAD PREDIAL ESTATAL Y COMPETENCIAS PARA LA RECUPERACION

01

Propiedad predial estatal

02

Entidades competentes encargadas de la administración de los predios estatales

03

Competencia sobre defensa y recuperación de los predios estatales



PGE

Procuraduría General del
Estado



1

Propiedad predial estatal

José Mas Camus
Director de Normas y Registro



Propiedad

❖ Propiedad: atributos sustanciales

Usar, disfrutar,

Disponer y reivindicar (art. 923º C.C).

❖ Predios estatales:

Constituyen los terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier **entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales**, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan (art. 3 de la Ley 29151).

Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, **que no forman parte del SNA** (art. 3 del Reglamento de la Ley 29151)

❖ Propiedad pública: fines y objetivos institucionales, naturaleza del bien y mejor aprovechamiento (artículo 28 de la Ley N° 29151)

Entidades del SNBE

- ✓ Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial.
- ✓ Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas.
- ✓ Los gobiernos regionales.
- ✓ Los gobiernos locales y sus empresas.
- ✓ Las empresas estatales de derecho público.
- No comprende las **empresas estatales de derecho privado** de cualquier nivel de gobierno (art. 8 de la Ley 29151 y art. 14 del Reglamento).
- Tampoco están las **Beneficencias Públicas**, por no ser entidades públicas (. D. Leg. 1411)

Predios del Estado en el Sistema Nacional de Bienes Estatales

- ❖ Predios con título inscrito a favor del Estado o de una entidad.
- ❖ **Predio** que no se encuentra inscrito en el Registro de Predios y además:
 - No constituya propiedad de particulares; y
 - No se encuentre en posesión o no sea propiedad de las Comunidades Campesinas o Nativas;
 - Tampoco se encuentre en tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios.

(Art. 36 y Décimo Cuarta DCF de TUO de la Ley N° 29151 (15-03-2008). Tiene antecedentes en las Leyes Nros 1220, 20653 y 22175)

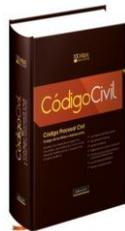
Bienes del Estado en los Códigos Civiles de 1852 y 1936

Código Civil de 1852:

Las cosas son (art. 459):

- i. **Públicas:** las que pertenecen a una nación y cuyo uso es de todos.
- ii. (...)

Son imprescriptibles las cosas públicas, las destinadas al culto, y en general, todas las que no están en el comercio (artículo 534).



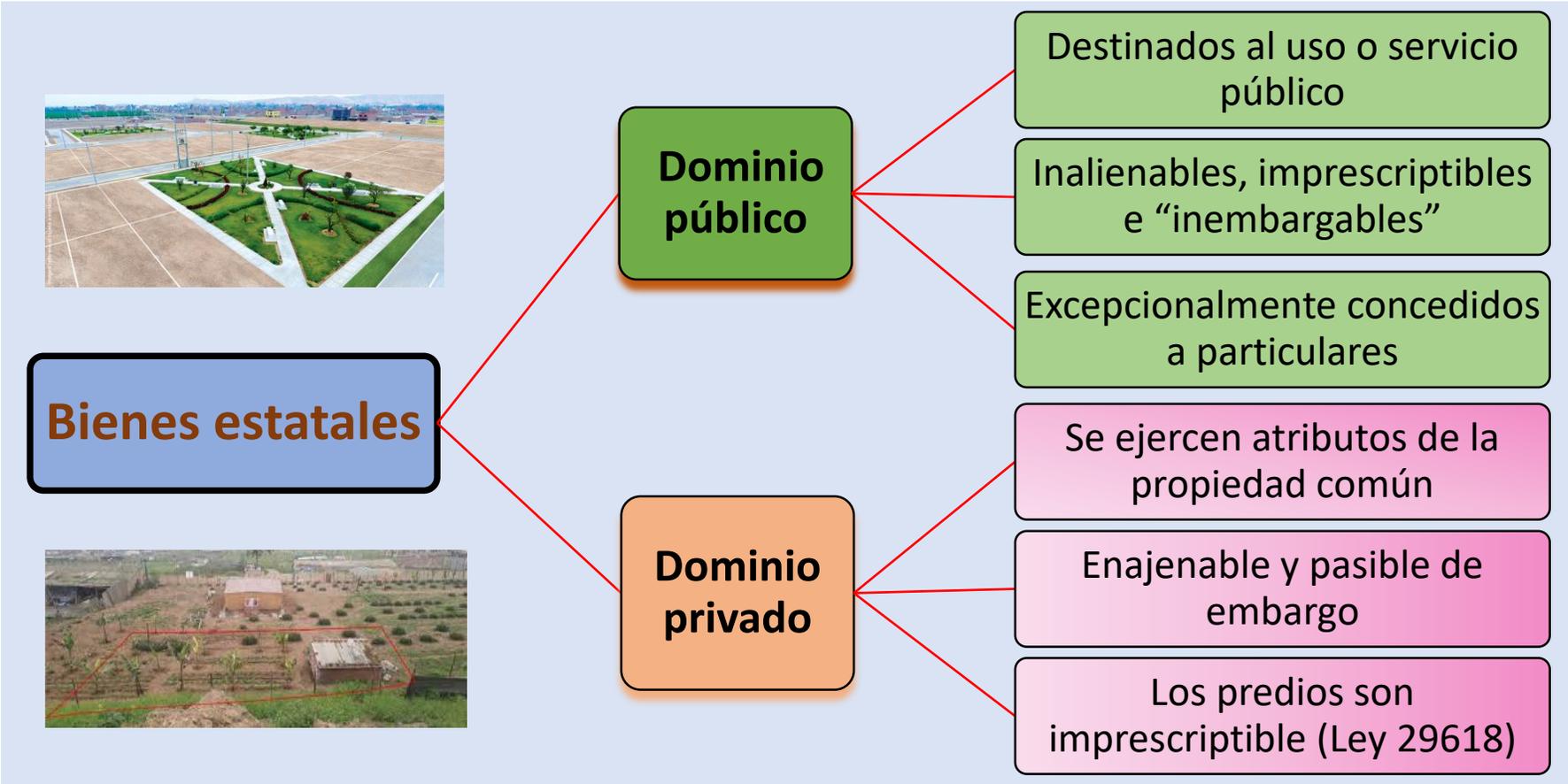
Código Civil de 1936

Son del Estado (artículo 822):

1. Los bienes de uso público.
2. El mar territorial y sus playas y la zona anexa que señala la ley.
3. Las tierras públicas (las que no tienen dueño y las abandonadas).
4. Las minas y los bosques y demás fuentes naturales de riqueza.
5. Los ríos y lagos, así como sus cauces y álveos.
6. Los monumentos históricos y los objetos arqueológicos.

Los bienes de uso público son inalienables e imprescriptibles (art 823).

Tipos de bienes públicos



Predios de dominio público

Elementos:

- ✓ **Titularidad:** El Estado o cualquier entidad pública. ¿Las empresas estatales que prestan servicios públicos?
- ✓ **Fin:** uso o servicio público.
- ✓ **Régimen jurídico :** de derecho público que se fundamenta en una norma legal.

Características:

- ▶ Es inalienable
- ▶ Imprescriptible
- ▶ Inembargable (Exp. 006-97-AI-TC, pub. 07.03.97)

Propiedad estatal y alcances de su protección y defensa

Dominio público

“El dominio público es una forma de propiedad especial, afectada al uso de todos, a un servicio a la comunidad o al interés nacional, es decir, que está destinada a la satisfacción de intereses y finalidades públicas y, por ello, como expresa el artículo 73º de la Constitución, tiene las características de bienes inalienables e imprescriptibles, además de inembargables”.

[STC del 29.01.2004, Exp. Nros 015- 2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC]

Dominio privado

“(…), esta clase de bienes también están destinados a conseguir el bienestar general al igual que los bienes de dominio público, puesto que al pertenecer al Estado deben servir para dicha finalidad conforme al artículo 44 de la Constitución, pero son útiles para la comunidad de forma indirecta”.

“Ambas clases de bienes están destinados a obtener un fin social. Existe, entonces, solo una diferencia de matiz, ya que en el caso de los bienes de dominio público este fin social se aprecia de forma directa, mientras que en los bienes de dominio privado se lo advierte de forma indirecta”.

[STC del 10.09.2019, Exp. Nº 014-2015-PI/TC, Fud. 9 y 15]

Dominio público por acto administrativo

Aporte reglamentario:

Lote de terreno habilitado transferidos por el habilitador al Estado o a sus entidades, por exigencia legal (RNC), para los usos siguientes:

- Recreación Pública (parques): **INTANGIBLES**
- Ministerio de Educación (locales escolares) y
- Servicios Públicos (usos complementarios para la comunidad).
- Serpar.



En que momento pasan al dominio público (de manera regular)?

- Desde la recepción de obras (según ordenanza de la MML).
- Desde la firma de la minuta de cesión del aporte (interpretación de la Ley N° 29090)
- Antes de la Ley 29090, la Resolución de Aprobación de la Hab. Urbana, más la administración del aporte por la entidad, se habilita el saneamiento.

Dominio público por acto administrativo

Equipamiento urbano no vendible:

- Espacios de uso público, servicio público o comunal determinado en el proceso de formalización por COFOPRI o la Municipalidad Provincial.
- Una vez **aprobado el plano de lotización**, las áreas de equipamiento urbano no vendible, pasan al dominio público.
- Una vez afectado en uso por COFOPRI o la MP, pasan al dominio del Estado, representado por la SBN.
- La SBN puede extinguir la afectación en uso y reasignar el uso y/o administración del predio.
- Algunos de éstos son espacios públicos. Las áreas verdes son INTANGIBLES (Ley 31199)



Dominio privado

- ▶ Se ejerce todos los atributos de la propiedad común.
- ▶ Enajenables.
- ▶ Susceptibles de embargo.
- ▶ Imprescriptibles
- ▶ Los bienes muebles de dominio privado del Estado son susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio.

* Podría ser intangible?



2

Entidades competentes sobre administración de los predios estatales

La propiedad pública en el Perú

Sistema Nacional de Bienes Estatales Ley 29151 SBN

Predios: terrenos, área de playa y otros de dominio de dominio privado y dominio público, que tienen como titular al Estado o cualquier entidad pública.



Sistema Nacional de Abastecimiento D. Leg, N° 1439 DGA

- **Inmuebles:** Edificaciones bajo administración de las entidades, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.



La propiedad pública en el marco del SNBE

El Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) vincula a todas las entidades que lo integran respecto:

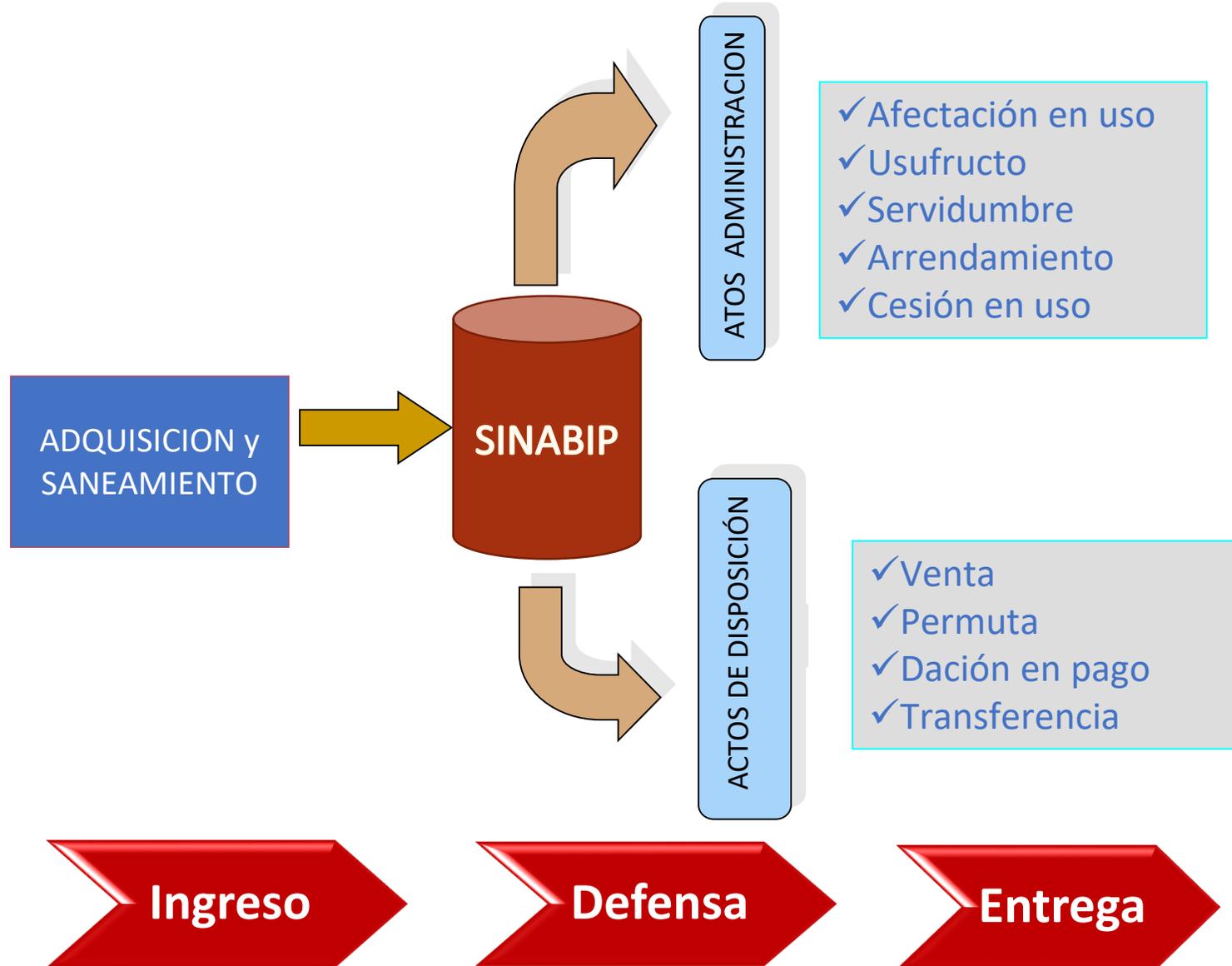
- Del **otorgamiento de derechos** a través de los actos de administración, adquisición, disposición, supervisión y registro de los predios estatales.
- Las acciones de saneamiento físico legal.
- La custodia, defensa y recuperación.

Finalidad:

Contribuir al desarrollo del país, promoviendo el saneamiento de la propiedad estatal, para incentivar la inversión pública y privada (artículo 6 de la Ley 29151)



La propiedad estatal en el SNBE



Entidades competentes en el SNBE

Regiones con funciones transferidas para administrar terrenos de propiedad del Estado (art. 62 de la LOGR)

Funciones Transferidas

GOBIERNOS REGIONALES

Lambayeque y Tacna

Amazonas, Arequipa
San Martín y Tumbes

Callao

19

Gobiernos Regionales

EFFECTIVIZACIÓN

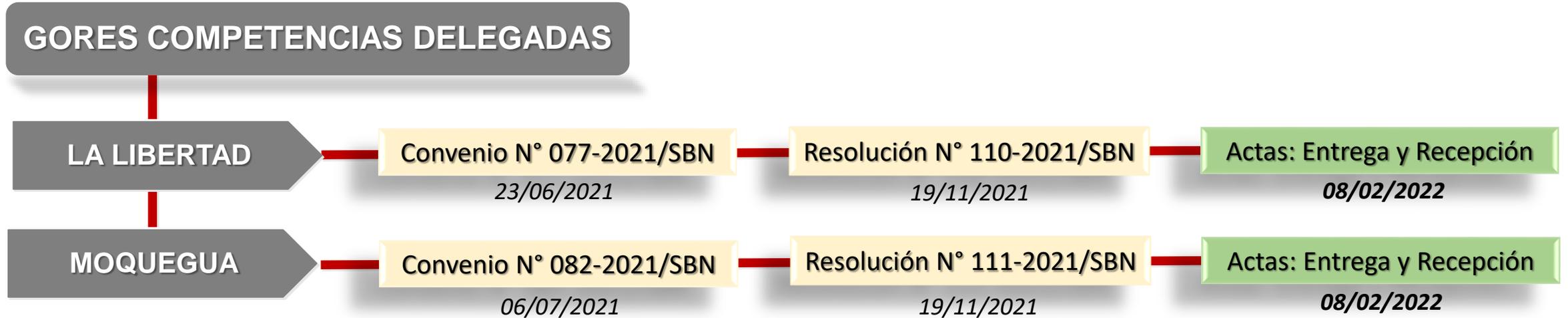
R.M. N° 429-2006-EF/10

R.M. N° 656-2006-EF/10

R.M. N° 398-2016-VIVIENDA

*Del total de 19 GORES pendientes, 07
Suscribirán Convenios Delegación de
Competencias (PAT 2021-VIVIENDA)*

Entidades competentes en el SNBE



Respecto de los terrenos de propiedad del Estado y comprende:

- Realizar los actos de inmatriculación, saneamiento, adquisición y administración.
- Registral y fiscalizar (controlar) los predios (art. 62 de la LOGR)

Entidades competentes en el SNBE

1. La SBN:

- Predios del Estado en las regiones que aún no se ha transferido las funciones.
- Predios de carácter y alcance nacional (artículo 60)
- Otros que se señale en una disposición específica (artículo 41 del D. Leg. N° 1192 y otros).

2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas:

- Predios del Estado, en caso que cuenten **con las funciones transferidas** (Tacna, Arequipa, Callao, Lambayeque, Tumbes, San Martín y Amazonas) Excepto: playas, aporte reglamentarios, Equipamiento Urbano formalizadas por los entes formalizadores.
- Predios de su propiedad.

3. **Gobiernos Regionales con competencias delegadas:** Su actuación es sobre predios del Estado, para ejecutar actos de saneamiento, administración y recuperación. No comprende actos de disposición.

4. **Las demás entidades:** Predios de su propiedad: Ministerios, Municipalidades, etc.

GARANTÍAS DEL SNBE

1. La permanencia del dominio del Estado sobre los inmuebles cuyas competencias hayan sido transferidas a las entidades del SNBE.
2. La disposición de inmuebles estatales a terceros debe ser a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial.
3. La venta por subasta, como regla, y la venta directa, como excepción.
4. La supervisión permanente de los bienes estatales y de los actos que recaen sobre estos.

3

Competencia sobre defensa y recuperación de los predios estatales

Protección y defensa de los predios estatales

Disposiciones Constitucionales

El derecho de propiedad
es inviolable
(Art.70º C.P)

Los bienes de
dominio público
son inalienables
e
imprescriptibles
(art. 73º C.P).

La defensa de los
intereses del
Estado está a
cargo de los
Procuradores
(Art. 47º de la
C.P.)

Propiedad estatal y alcances de su protección y defensa

Jurisprudencia del Tribunal Constitucional

“El Estado, así como tiene el deber de garantizar la propiedad privada, tiene también la obligación de proteger y garantizar la propiedad pública. Al respecto, y a efectos de la protección de la propiedad, nuestra Constitución no distingue entre propiedad pública y privada. En efecto, el artículo 70° de nuestra Ley Fundamental, cuando establece que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza, **no sólo se limita a la protección de la propiedad de los particulares, sino también de la propiedad pública.**

Por ello, como ha señalado Pierre Bonn, «(...) no hay ninguna razón que impida que la propiedad pública pueda ser tutelada con el mismo fundamento que la propiedad privada». Es por ello que la Constitución no distingue, a efectos de su protección, entre propiedad pública y propiedad privada, reconociendo la legítima facultad del Estado para velar también por la propiedad pública”. [STC 01.04.2005, Exp. 0048-2004-PI/TC Fund. 85]

SNBE

Acciones administrativas y judiciales

Las entidades públicas deberán adoptar las acciones necesarias para la defensa **administrativa** y **judicial** de los bienes estatales de su propiedad o de los que tienen a su cargo (Art. 31 del TUO de la Ley N° 29151)



Garantías y reglas sobre defensa de los predios estatales

- La propiedad es inviolable
- Los predios de dominio público son: **inalienables, imprescriptibles e inembargables.**
- Las áreas verdes son intangibles.



(artículo 31 del TUO de Ley 2915 y el artículo 65 de la Ley 30230)

- ✓ La defensa administrativa y judicial de los bienes estatales compete a las entidades propietarias o administradoras de los predios estatales.

(artículo 24 del TUO de Ley 2915)

- ✓ Las funciones de saneamiento físico legal, administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes de dominio público competen a las entidades responsables del uso público del bien o de la prestación del servicio público, de conformidad con la normatividad aplicable.

Propiedad estatal y alcances de su protección y defensa

❖ Regularización de la posesión:

- Posesión en general: 25.11.2010 (Ley 29618)
- Posesión rural: al 25.11.2010 (Ley N° 31145)
- Posesión urbana informal: al 31.12.2015 (Ley N° 31056)
 - * Áreas excluidas.



❖ Los bienes de dominio privado estatal son imprescriptibles (Art. 2º Ley N° 29618 Pub. 24.11.2010). El Tribunal Constitucional ha declarado constitucional dicha norma.

❖ **Usurpación:** sobre bienes del Estado o de comunidades campesinas o nativas, inmuebles que integran el patrimonio cultural de la Nación o sobre las Áreas Naturales Protegidas por el Estado (artículos 202 y 204 del Código Penal), **la pena privativa de libertad se ha incrementado hasta un máximo de 12 años** con las Ley N° 30076 (año 2013) y D. Leg. N° 1187 (año 2015).



Casuística de titularidades y su incidencia en la defensa de predios estatales

- ✓ **Propiedad del Estado:** Inscritos y no inscritos en el Registro de Predios de la Sunarp.
- ✓ **Propiedad del Estado, afectado en uso** a favor de una entidad (Ejemplo: un campo deportivo, etc.)
- ✓ **Dominio público:** la competencia se determina en función a la administración del uso público o servicio que se presta en el bien (art. 24 de la Ley 29151).
- ✓ **Competencia por mandato expreso de la Ley:** playas, patrimonio cultural de la nación, zonas de alto riesgo no mitigable, etc.



Competencias específicas establecidas en Ley

Quinta. Posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles

Las zonas declaradas de riesgo no mitigable, quedan bajo administración y custodia del Gobierno Regional de la jurisdicción, el que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad del titular del Gobierno Regional y de aquella autoridad que se designe. El Gobierno Regional, con opinión del Gobierno Local correspondiente, se encuentra facultado a disponer la desocupación y/o demolición de toda edificación, pudiendo inclusive utilizar el mecanismo de la recuperación extrajudicial prevista en los artículos 65 al 67 de la Ley N° 30230, (...).

Declárase como zonas intangibles los cauces de las riberas, las fajas marginales y las fajas de terreno que conforman el derecho de vía de la red vial del Sistema Nacional de Carreteras; y prohíbese expresamente la transferencia o cesión para fines de vivienda, comercio, agrícolas y otros, sean estas para posesiones informales, habilitaciones urbanas, programas de vivienda o cualquier otra modalidad de ocupación poblacional.

(Quinta DCF de la Ley N° 30556)

Gestión y protección de los ecosistemas frágiles (D.S. N° 007-2020-MINAGRI)

❖ **Ecosistemas frágiles:** comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, páramos, jalcas, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto (art. 99 de la Ley N° 28611)

❖ **Identificación y saneamiento:**

SERFOR

SBN

SUNARP

❖ **Recuperación Extrajudicial de la parte que son predios estatales:**

- La entidad estatal a cuyo nombre se encuentra inscrito en la SUNARP
- Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas cuando se trata de terrenos del Estado o área no inscritas.
- La SBN en las regiones que aun no se ha transferido.



Casos: dominio público pendiente de saneamiento

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	COPIA INFORMATIVA	Zona Registral N° XIII - Sede Tacn
PROYECTO HABILITACION URBANA PAMPAS DE SAN ANTONIO MZ B4 LOTE 1 SECTOR A P08008071		
DPTO : MOQUEGUA PROV: MARISCAL NIETO DIST: MOQUEGUA		
Uso AREA DEST EDUC	Situación : NO CARG/GRAV	Estado : PARTIDA BLOQUEADA
Antecedente Registral : P08007303		
<hr/> Titular(es) Actual(es) EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES - ENACE S/D		
<hr/> Medidas y colindancias Actuales :		

TERRENO	Area :	6,240.06	M2
LINDEROS	MEDIDA		COLINDANCIA
Frente	96.18	ML	AVENIDA JOSE CARLOS MARIATEGUI LA CHIRA
Derecha	0.00	ML	
001	1.72	ML	AVENIDA SAN ANTONIO NORTE
002	9.92	ML	
003	133.01	ML	
Izquierda	127.66	ML	PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA PAMPAS DE SAN ANTONIO
Fondo	0.00	ML	

Asiento(s) Registral(es) :

PREDIOS :

Dominio público: afectado en uso



COPIA INFORMATIVA

Zona Registral N° IX -

CENTRO POBLADO QUILMANA MZ B2' LOTE 1
P17009791

DPTO : LIMA PROV: CAÑETE DIST: QUILMANA

Uso PARQUE/JARDIN

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA

Antecedente Registral : P17004503

Titular(es) Actual(es)

ESTADO PERUANO REPRESENTADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES S/D

Medidas y colindancias Actuales :

TERRENO	Area :	6,100.00	M2
LINDEROS	MEDIDA		COLINDANCIA
Frente	100.00 ML		AV. IQUITOS
Derecha	61.00 ML		JR. CUZCO
Izquierda	61.00 ML		JR. PIURA
Fondo	100.00 ML		PSJE. EL PARQUE

Asiento(s) Registral(es) :

PREDIOS :

Dominio público: afectado en uso

Asiento 00003

Descripción : INSCRIPCION DE USO

Títulos que dan mérito a la Inscripción

1 TITULO DE AFECTACION EN USO N° S/N 23/08/2002 FAUSTO HUMBERTO ALVARADO DODERO - PRESIDENTE DE COFOPRI - MINISTRO DE JUSTICIA (LIMA)

MEDIANTE EL PRESENTE TITULO, LA COFOPRI AFECTA EN USO EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA EN FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE QUILMANA, POR UN PLAZO INDEFINIDO CON EL OBJETO QUE LO DESTINE AL DESARROLLO ESPECIFICO DE SUS FUNCIONES. EN CASO QUE LA ENTIDAD DESTINE EL LOTE MATERIA DE LA PRESENTE AFECTACION EN USO A UN FIN DISTINTO AL ASIGNADO, LA PRESENTE AFECTACION QUEDARA CANCELADA.

Asiento de Presentación Nro. 2002-00002488 del 12/09/2002 a horas 09:19:51 Exonerado
Registrador Público DONGO , LUZMILA
Fecha de Inscripción 18/09/2002 Oficina Registral : CAÑETE

Asiento N° 00005

Descripción : INSCRIPCION DE TRANSFERENCIAS(OTROS)

1 BENEFICIARIO : COMISION DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL- COFOPRI S/D
2 PROPIETARIO - TITULAR : ESTADO PERUANO REPRESENTADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES S/D

Títulos que dan mérito a la Inscripción

1 RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 666-2019/SBN-DGPE-SDAPE 26/07/2019 EXPEDIDA POR LA SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE PATRIMONIO ESTATAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES. (LIMA)

2 OFICIO N° 497-2020/SBN-DGPE-SDAPE 22/01/2020 REMITIDO POR EL ABOG. OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO, SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DE PATRIMONIO ESTATAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES. (LIMA)

INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.- A favor del ESTADO PERUANO, representado por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES, respecto al predio inscrito en la presente partida, en mérito a la Resolución N°0666-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26.07.2019, suscrito por el Abog. Carlos Reátegui Sánchez, Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y Constancia N°1511-2019/SBN-GG-UTD de fecha 14.10.2019 en la cual se declara que no se ha dispuesto medio impugnativo alguno contra la citada resolución.-

Asiento de presentación Nro. 2020 - 00316904 del 05/02/2020 a horas 10:48:05 Arancel : S/. 88.00
Recibo(s) 2020-195-00005471
Registrador Público LEVANO FERREYRA, PERCY ANTONIO
Fecha de Inscripción 17/02/2020 Oficina Registral : CAÑETE



PGE

Procuraduría General del
Estado

MUCHAS GRACIAS
