

Procedimientos de reversión y asunción de titularidad



Abog. José Zapata Izaguirre

Coordinador de Actos de Recuperación

Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

REVERSIÓN DE DOMINIO

Finalidad

Debe estar indicada con precisión en el título de adjudicación o transferencia .

Plazo

Es el señalado en el título de adjudicación.
Cuando no se hubiera establecido el plazo de la transferencia, éste quedará reducido a 02 años

La reversión opera aún en el caso que no se haya establecido la sanción de reversión en la adjudicación a título gratuito

Numeral 9.5 y siguientes de la Directiva N° 005-2013/SBN

7ma disposición complementaria y final del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA

NORMATIVA RELACIONADA EN EL PROCEDIMIENTO DE REVERSIÓN

Informe N° 072-2017/SBN-DNR-SDNC:

A) Al momento de la emisión de una resolución de transferencia sustentada en el plan conceptual o idea de proyecto, en el cual no se establece expresamente el plazo para la ejecución del proyecto (cumplimiento de la finalidad) ¿se puede entender que implícitamente existe un plazo de dos (02) años para el cumplimiento de la finalidad, de conformidad a lo establecido en el último párrafo del artículo 69° del Reglamento?

- El numeral 7.5 de la Directiva N° 005-2013/SBN señala que la resolución de transferencia sustentada en un plan conceptual o idea de proyecto es contribuir con la ejecución del mismo. Por ello, recién cuando se presente el programa o proyecto de inversión, se conocerá cuál es el plazo requerido para el cumplimiento de la finalidad para la cual se solicitó el predio en transferencia.
- No procede deducir que al no haberse fijado el plazo de cumplimiento de la finalidad en las resoluciones de transferencia sustentadas en plan conceptual o idea de proyecto, se aplique el plazo de 2 años para verificar el cumplimiento de la finalidad, toda vez que no se trata de una omisión sino que dicha finalidad y los componentes y alcances de ésta, se precisan en el programa o proyecto de desarrollo o inversión que presente la entidad.



NORMATIVA RELACIONADA EN EL PROCEDIMIENTO DE REVERSIÓN

Informe N° 072-2017/SBN-DNR-SDNC:

B) ¿ Las obligaciones con causal de reversión establecidas en la directiva se pueden entender como parte del cumplimiento de la finalidad o son obligaciones independientes que ante su incumplimiento se procede indefectiblemente a la reversión a pesar de que la finalidad (entiéndase ejecución del proyecto se haya cumplido?

Tanto la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión, así como la obligación de obtener el cambio de zonificación están directamente vinculadas al cumplimiento de la finalidad para la cual se transfiere el predio estatal, es decir, a la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión.

En el caso que se verifique que se ha cumplido la finalidad para la cual se solicitó el predio, pese a no haberse presentado el programa de desarrollo o inversión dentro del plazo previsto corresponderá a la entidad transferente considerar en vía de regularización, evaluar los documentos no presentados en su oportunidad.

NORMATIVA RELACIONADA EN EL PROCEDIMIENTO DE REVERSIÓN

Informe N° 072-2017/SBN-DNR-SDNC:

c) En un supuesto de transferencia con plan conceptual o idea de proyecto (obligaciones) ¿ se pueden aplicar los supuestos del numeral 9.1 de la Directiva, referidos al cómputo del plazo para el cumplimiento de la finalidad (entiéndase ejecución del proyecto)?

El numeral 9.1 de la Directiva que regula la transferencia interestatal señala que en el caso que el predio se haya transferido ocupado por terceros, el plazo para el cumplimiento de la finalidad para la cual es transferido el predio se computará desde que la entidad adquiriente haya tomado posesión efectiva del predio.

Es factible aplicarse la citada prórroga del plazo también a dicha obligación cuando:

1. La ocupación del predio sea indispensable para la formulación del expediente que sustenta el programa o proyecto de desarrollo o inversión, es decir, cuando fuera necesario realizar estudios técnicos en campo, entre otros aspectos determinantes in situ, que incidan directamente en la elaboración del proyecto.
2. La situación antes señalada deber estar sustentada por la entidad adquiriente, quien debe acreditar haber efectuado las acciones legales correspondientes, una vez que le fue transferido el predio a su favor.



CASOS PRÁCTICOS

1.- En el 2011, la SBN transfirió a título gratuito al Ministerio Público el predio de 300 m² ubicado en el Cercado de Lima, para la construcción de la Nueva Sede Institucional y Oficinas Administrativas del MP, no se fija plazo ni cláusula de reversión. Al cabo de 2 años (en el 2013) la SDS comprueba que no está terminada la construcción, sin embargo las obras están en un 60% de avance.

- ¿Procedería la reversión?

En el mismo supuesto, en el cual SDS comprueba en el año 2015, que no está construida sino en un 60% la obra.

- ¿Procedería la reversión?

(*) Ley N° 30230 Fecha 12 de julio de 2014 (artículo 18° de la Ley N° 29151)

2.- Mediante Resolución N° 050-2003-EF, de fecha 06-02-2003, se dispuso donar el predio de 100 000,00 m² ubicado en el departamento de Ayacucho, a favor del Banco de Materiales S.A.C. (hoy BANMAT S.A.C. en liquidación) para Programas de Vivienda. No se dispuso plazo.

En marzo del 2016, la SDS verificó que el predio se encuentra ocupado parcialmente por terceros y el resto en estado de aparente abandono.

En los descargos solicitados, el BANMAT argumenta que como empresa estatal de derecho privado no forma parte del SNBE y por tanto, no se le puede aplicar la reversión. (Art. 8° de la Ley N° 29151)

¿Procede la reversión?

Informe N° 145-2015/SBN-DNR-SDNC del 28.08.2015:

- Donación en el marco del D.S. 154-2001-EF
- **Artículo 2 de la Ley 29151.** “La Ley 29151 y demás normas del SNBE es de obligatorio cumplimiento para las entidades del SNBE y las personas naturales y jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales”
- **2da Disposición Complementaria de la Ley N° 29151 y 7ma Disposición Complementaria y final del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA** “SBN facultado para revertir las transferencias realizadas antes de la vigencia de la Ley N° 29151.”

3.- La SBN transfirió en julio de 2016 un predio de 120 00,00 m² ubicado en el distrito de VMT, a favor del Poder Judicial, para la construcción de la “Nueva Sede Institucional del Poder Judicial del Cono Sur”, aprobando un plazo de 2 años para tal propósito y estableciéndose la clausula de reversión.

En octubre de 2016, el Poder Judicial señala que se le ha recortado sus fondos para la construcción de dicha sede, por lo que no podrá cumplir con la finalidad en el plazo establecido, por lo cual solicita se revierta el predio.

¿Procede la reversión anticipada o por “renuncia”?

- Memorando N° 163-2014/SBN-DNR:

“Teniendo en cuenta que el plazo es otorgado a favor y en beneficio de la propia entidad adquirente, esta puede válidamente renunciar a este plazo, en atención a sus propias obligaciones y atribuciones establecidas en el artículo 18 de la Ley N° 29151 y artículo 10 de su Reglamento...

En atención a lo expuesto, interpretando en forma sistemática y extensiva el artículo 69 del Reglamento de la Ley N° 29151, cuando las entidades manifiesten que no podrán destinar los predios que les han sido transferidos para la finalidad asignada, y procedan a ponerlos a disposición de la entidad transferente, también opera el retorno de estos predios al dominio del Estado, a través de la figura legal de la reversión, aún cuando no haya vencido el plazo establecido para el cumplimiento de dicha finalidad.

De esta forma, **el procedimiento adecuado que permite el retorno al dominio del Estado de un predio transferido a una entidad, la cual ha procedido a su devolución, antes del cumplimiento del plazo establecido para el cumplimiento de su finalidad, al no serle de utilidad por causas sobrevinientes** es la reversión, por lo cual la SBN se encuentra habilitada a emitir la resolución respectiva declarando la reversión del referido predio.”

- **Resolución N° 615-2014/SBN-DGPE-SDAPE y Resolución N° 322-2015/SBN-DGPE-SDAPE**

ASUNCIÓN DE TITULARIDAD

¿Los GORE pueden asumir de
oficio los predios?

OFICIO

- Artículo 72°
Decreto Supremo
007-2008-VIVIENDA.
- Directiva 001-
2011/SBN

Abandono por
más de dos
años

PUESTA A DISPOSICIÓN

- Artículo 18° Ley N°
29151
- Literal f) de artículo 10°
Decreto Supremo 007-
2008-VIVIENDA

Entidades del
SNBE – Predios
que no son
útiles para sus
fines

NORMATIVA RELACIONADA EN EL PROCEDIMIENTO DE ASUNCIÓN POR PUESTA A DISPOSICIÓN:

Art. 18 de la Ley N° 29151:

“(...)la SBN asume la titularidad de dominio respecto de los bienes que las entidades del sistema, hayan puesto a disposición, por no resultarle de utilidad para la finalidad asignada en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión mobiliaria eficiente”.(Subrayado nuestro)

1. MEMORANDO N° 405-2014/SBN-DNR

- El supuesto recogido en el Art. 18° de la Ley, constituye una variante .
- Receptor: la SBN o el GORE con competencia Transferida
- Autoridad competente: quien cuenta con tal atribución según ROF
- Documento: a discrecionalidad de la entidad acorde al derecho que ostenta sobre el bien, teniendo certeza de la no utilidad del bien.

NORMATIVA RELACIONADA EN EL PROCEDIMIENTO DE ASUNCIÓN POR PUESTA A DISPOSICIÓN:

2. MEMORANDO N° 029-2017/SBN-DNR-SDNC

Se establecieron las condiciones específicas relacionadas al procedimiento de asunción de titularidad por puesta a disposición, el cual es vinculante para todas las entidades del SNBE, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales tienen la facultad de poner a disposición de la SBN o de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, los predios de su propiedad o el que tenga bajo su competencia.
- b. La puesta a disposición debe darse como consecuencia que los predios de propiedad de la entidad no resulten de utilidad para sus fines institucionales, lo cual deberá acreditarse con un **informe técnico legal**, debidamente sustentado que contenga la información sobre titularidad, identificación del bien, procesos judiciales o administrativos, cargas, ocupación u otra situación de similar naturaleza, que dificulte su uso, y así poder realizar los actos de administración o disposición que correspondan de manera eficiente, pues de otro modo, sin dicho sustento esta Superintendencia o los GORES con funciones transferidas no podrían asumir los predios puestos a disposición.
- c. En el caso que se verifique que en los predios materia de puesta a disposición existan **duplicidad registral** con propiedad de particulares legalmente inscritos, no se podría asumir la titularidad por parte de la SBN y GORES con funciones transferidas.
- d. Una vez evaluada y verificada la información referida a la no utilidad del predio para la entidad, corresponde que la SBN o los GORES con funciones transferidas, emitan la resolución asumiendo la titularidad a favor del Estado.

NORMATIVA RELACIONADA EN EL PROCEDIMIENTO DE ASUNCIÓN POR PUESTA A DISPOSICIÓN:

3.-INFORME N° 023-2016/SBN-DNR-SDNC (Informe N° 007-2016/SBN - OAJ)- CASO DE PROYECTOS ESPECIALES

- Posición Institucional de la SBN sobre la titularidad y competencia para devolver al Estado las tierras de los proyectos especiales hidroenergéticos que no resulten de utilidad para su finalidad operativa.
 - **Proyectos que se mantienen en el ámbito del MINAGRI:** mediante Resolución Ministerial puesta a disposición a la SBN (Art. 18 de la Ley 29151) o al GORE (inciso f del Art. 10 del Reglamento)
 - **Proyectos que se mantienen en el ámbito de los GORES:** mediante Acuerdo de Consejo puesta a disposición a la SBN (Art. 18 de la Ley 29151) o al GORE (inciso f del Art. 10 del Reglamento).

4.- MEMORANDO N° 313-2016/SBN-DNR- CASO DEL PROYECTO ESPECIAL CHINECAS

- INTANGIBILIDAD (Ley 294446) referida a cautelar el uso exclusivo de las tierras para su finalidad, no limita que el GORE devuelva.
- Acuerdo de Consejo: debe estar sustentado en informe técnico (beneficio económico - social)
- Proyectos especiales por su naturaleza forman parte del ámbito agrícola, por lo que corresponde al MINAGRI como ente rector en materia agraria, opinión favorable al respecto.

CASOS PRÁCTICOS

1.- El Ministerio de Energía y Minas pone a disposición el Estado, representado por la SBN, un predio de 100 ha ubicado en Ica, por no resultarle útil a sus fines, se advierte que la firma del documento corresponde al Jefe de la Oficina de Administración Patrimonial.

¿Procede la Asunción?

¿Qué acciones adicionales se deberían realizar por parte de la SBN para lograr asumir el predio?

2.- Mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 072-2016-GA, el GORE de Ayacucho, pone a disposición 118 ha de los terrenos del Proyecto Especial Cachi, sustentando la no utilidad del predio. Se advierte que el proyecto está a cargo del GORE Ayacucho como titular operativo.

¿Procede la Asunción?

3.- El Proyecto Especial Puyango - Tumbes se encuentra a cargo del MINAGRI. Dicho proyecto solicita delegación de facultades al MINAGRI para poner a disposición 110 ha del proyecto que no le son útiles, MINAGRI le otorga la delegación, y luego el proyecto hace llegar la puesta a disposición a la SBN.

¿Procede la Asunción?

(ver S.I. 05003-2016)

4.-El Ministerio de Agricultura y Riego tiene bajo su administración el Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, por lo cual teniendo en cuenta su competencia emiten la Resolución Ministerial N° 0001-2016-MINAGRI, en la cual aprueban la puesta a disposición del Estado, representado por la SBN, de 300 hectáreas de los terrenos del proyecto que no le son de utilidad.

Se observa en la Partida N° 1234567 del Registro de Predios de la Libertad que fue inscrita tal Resolución el 10 de noviembre de 2016, figurando como titular del predio el Estado, representado por la SBN.

¿El procedimiento se realizó correctamente?



GRACIAS

