

DIRECTIVA N° 001-2002/SBN

TRÁMITES DE INSCRIPCIÓN DE LA PRIMERA DE DOMINIO DE PREDIOS A FAVOR DEL ESTADO

1.- ASPECTOS GENERALES:

1.1. Finalidad

Desarrollar los procedimientos que garanticen la correcta incorporación de predios al dominio del Estado, propiciando su aprovechamiento racional y obtención de los mejores niveles de rentabilidad de los mismos.

1.2. Base Legal

- * Cuarta Disposición Transitoria Final del Decreto Ley N° 25556, modificado por Decreto Ley N° 25738, Ley de creación de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en adelante la SBN.
- * Ley N° 27395 que adscribe a la SBN al Ministerio de Economía y Finanzas.
- * Artículo 3 del Decreto de Urgencia N° 071-2001.
- * El literal b) del Artículo 7 y los Artículos 8 y 11 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, en el que se establecen las Medidas Reglamentarias para el saneamiento de inmuebles de propiedad estatal.
- * El inciso iv del Artículo 3 del Decreto Supremo N° 131-2001-EF, que aprueba el Estatuto de la SBN.
- * Los Artículos 26, 27, 30, 31, 33 y las Séptima y Octava Disposiciones Complementarias del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, que aprueba el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal.
- * Literal s) del Artículo 39 de la Resolución de Superintendencia N° 315-2001/SBN, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN.

1.3. Alcances

La presente Directiva tiene alcance a nivel nacional, siendo de aplicación y cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, salvo disposición legal en contrario.

1.4. Objetivos Específicos

- * La identificación, calificación e inscripción de terrenos ubicados en áreas urbanas, de expansión urbana o extra urbanas, que pertenezcan al dominio del Estado en aplicación de la Octava Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 154-2001-EF y el numeral iv) del Artículo 3 del Decreto Supremo N° 131-2001-EF.

- * La identificación e inscripción de predios en los que el Estado carezca de títulos comprobatorios de dominio, en aplicación de la Octava Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 154-2001-EF y el numeral iv del Artículo 3 del Decreto Supremo N° 131-2001-EF.

2.- DE LA REGULACIÓN DE LOS TRÁMITES:

2.1.- Inscripción de la Primera de Dominio de predios del Estado por acción de la SBN

2.1.1.- Disposiciones Generales

- 1) La SBN identifica, califica e inscribe los terrenos de dominio estatal a su cargo, ubicados en zonas urbanas, de expansión urbana o fuera de la expansión urbana, conforme lo dispone el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF y las Séptima y Octava Disposiciones Complementarias del Decreto Supremo N° 154-2001-EF.
- 2) La SBN puede promover la inscripción de los inmuebles del Estado que se encuentran bajo la posesión y administración de alguna entidad pública, cuando ésta carece de los títulos comprobatorios de su dominio o los que tienen son insuficientes, razón por la cual los inmuebles no han podido ser inscritos en los Registros Públicos.

2.1.2.- Acciones para la identificación de terrenos

- 1) Identificación en el campo del terreno, la que debe constar en el respectivo Informe de Inspección Técnica, en el que se deben describir las principales características geográficas, físicas y morfológicas del terreno, así como anexar las vistas fotográficas del mismo.
- 2) Determinación del área del terreno a través de elementos modernos de medición.
- 3) Elaboración del plano perimétrico y de ubicación georeferenciado en coordenadas UTM oficiales, utilizadas por el Instituto Geográfico Nacional.
- 4) Elaboración de la memoria descriptiva, la que deberá contener la zonificación y los esquemas viales, de ser el caso.
- 5) Verificación del predio en las bases gráficas del Registro de la Propiedad Inmueble y del Registro Predial Urbano, sin perjuicio de las consultas que se formulen por escrito a dichos Registros.
- 6) Determinación de la valorización del predio.
- 7) Colocación de puntos de referencia en el predio, cuando las circunstancias lo permitan.
- 8) Oficiar a la Municipalidad Provincial respectiva, comunicando de las acciones iniciadas cuando se requiera de la incorporación a los

planos urbanos, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 30 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF.

2.1.3.- Documentación necesaria que contendrá el expediente de Primera de Dominio a favor del Estado.

- 1) Certificado Negativo de Inscripción expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble o el Registro Predial Urbano, según corresponda.
- 2) Plano perimétrico del terreno en coordenadas UTM a escala 1/100, 1/200 ó 1/500, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas.
- 3) Plano de ubicación del predio a escala 1/1000 ó 1 /5000.
- 4) Memoria descriptiva del terreno que indique ubicación, área, perímetro, linderos, zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes, según el formato que se aprueba con la presente Directiva (Anexo 1)
- 5) Informe Técnico - Legal sustentado por los respectivos profesionales, que incluye la valorización, según el formato que se aprueba con la presente Directiva (Anexo 2).
- 6) Resolución que aprueba la primera inscripción de dominio del predio.
- 7) Copia de la publicación en el Diario Oficial El Peruano de la Resolución correspondiente.
- 8) Copia de la partida registral, en la que se inscribe el predio a nombre del Estado.

2.1.4.- Aprobación de la Resolución de la Primera de Dominio a favor del Estado.

La Resolución que disponga la primera inscripción de dominio a favor del Estado de un predio, será aprobada por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN, la cual deberá contar con la visación de los profesionales técnico y legal que intervinieron en su respectiva sustentación.

La Resolución deberá ser publicada en el Diario Oficial El Peruano, en un plazo de cinco días contados a partir de la fecha de su expedición.

Luego de su publicación se remitirá en copia autenticada a la Oficina Registral correspondiente para tramitar su inscripción, acompañada de la documentación técnica sustentatoria.

2.1.5.- Inscripción en el Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP.

La Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones luego de inscrito el predio en el Registro Público, procederá a remitir la documentación legal y técnica al SINABIP, para su archivo y registro.

2.2.- Inscripción de la Primera de Dominio de predios del Estado por acción de las Entidades Públicas que los poseen.

2.2.1.- Disposiciones Generales.-

Las entidades del Estado deben realizar, por su cuenta, el saneamiento técnico legal de los predios que tienen en posesión debidamente acreditada, cuando no cuenten con títulos comprobatorios de dominio o contando con ellos, éstos resulten insuficientes para su inscripción. Para tal efecto, cuando las entidades públicas requieran inscribir a su favor en primera de dominio un predio y su correspondiente fábrica, según cada caso, se sujetarán a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF y el Artículo 31 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF.

Entiéndase que es procedente sujetarse a este procedimiento única y exclusivamente para regularizar la posesión de predios que son ocupados por las entidades públicas y que no se encuentran inscritos en los Registros Públicos.

En concordancia con el Artículo 9 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, la entidad pública deberá mencionar el documento en el que sustenta su derecho, el que podrá consistir en un documento privado de fecha cierta, una resolución administrativa o un documento público que por alguna insuficiencia no haya accedido al Registro Público.

2.2.2.- Requisitos.-

- * Certificado negativo de inscripción del predio expedido por el Registro de Propiedad Inmueble o por el Registro Predial Urbano, según corresponda.
- * Copias de las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano y en otro de circulación nacional.
- * Declaración Jurada del titular de la entidad pública o del Comité de Gestión Patrimonial, mencionando el documento en el que sustenta su derecho y de que el predio materia de inscripción en primera de dominio se encuentra en posesión de la entidad peticionante y no es materia de proceso judicial alguno.
- * Plano perimétrico del terreno en coordenadas UTM oficiales utilizadas por el Instituto Geográfico Nacional, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas.
- * Plano de ubicación del predio.
- * Memoria descriptiva del terreno que indique ubicación, área, linderos, medidas perimétricas, zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes.

- * Declaración Jurada del verificador ad hoc dando fe de todos los datos técnicos necesarios para la inscripción, así como para la inscripción de los planos presentados.
- * Cualquier información adicional que permita el saneamiento.

Para efectos de lo dispuesto para el trámite de saneamiento al que se refiere el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, los Registradores en mérito a la solicitud formulada por la entidad pública y la presentación de la documentación exigida en la presente Directiva, procederán a extender el asiento de anotación preventiva, abriendo la partida Registral respectiva.

Dentro del plazo de 30 días hábiles de extendida la anotación preventiva, se procederá a la inscripción definitiva, salvo que se formule oposición.

El dominio se inscribirá a nombre del Estado representado por la entidad pública respectiva.

2.2.3.- Trámite de la Reconsideración

La reconsideración que una entidad pública pretenda de la solicitud de inscripción en primera de dominio promovida por otra entidad pública, deberá interponerse ante la SBN, en un plazo de treinta días calendario computados a partir de la última publicación de los avisos correspondientes.

La entidad reclamante deberá adjuntar a su solicitud en la que exprese los argumentos de hecho y derecho que fundamenten su oposición, la siguiente documentación:

- * Título en el cual sustenta su mejor derecho de propiedad respecto al predio materia de inscripción en primera de dominio.
- * Plano perimétrico y de ubicación georeferenciado en coordenadas UTM oficiales del Instituto Geográfico Nacional.
- * Copia Literal de Dominio del predio, de ser el caso.

2.2.4.- Trámite de la Oposición Judicial

La oposición judicial se formulará a través del proceso sumarísimo, siendo suficiente para suspender la inscripción definitiva, el oficio que remitirá el Juez al Registrador Público, haciendo de su conocimiento la admisión de la demanda interpuesta, adjuntando además copia certificada de la misma y del auto admisorio respectivo.

Consentida o ejecutoriada la resolución recaída en el proceso de oposición, el Juez oficiará al Registrador Público, para que proceda a cancelar el asiento de la anotación preventiva solicitada por la entidad pública opositora, si la pretensión es amparada, o deje sin efecto la suspensión de la anotación preventiva y se proceda a la inscripción definitiva, si la oposición es desestimada. En ambos casos deberá remitir copia certificada de las piezas pertinentes.

2.2.5.- Comunicación a la Superintendencia de Bienes Nacionales

Las entidades públicas que hayan procedido a la inscripción en primera de dominio de predios estatales, deberán poner en conocimiento de la SBN dichas inscripciones, adjuntando la documentación técnica pertinente para su registro en el Sistema de Información Nacional de los Bienes de Propiedad Estatal.