SBN Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

La propiedad predial estatal en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales

José Felisandro Mas Camus
Director de Normas y Registro

Normatividad sobre Propiedad Estatal

- Constitución Política.
- Leye Nº 29151, modificada por los Decretos Legislativos Nros 1358 y 1439.
- Leyes Nros 29618, 30230 y 30237, D. Leg. Nº 1192 y otras disposiciones con rango de Ley.
- Código Civil.
- Reglamento de la Ley Nº 29151 y otras disposiciones reglamentarias.
- Directivas emitidas por la SBN.

LOS BIENES ESTATALES EN EL MARCO DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

GOBIERNO NACIONAL

GOBIERNO REGIONAL Y LOCAL

ORGANISMOS AUTÓNOMOS

EMPRESAS ESTATALES

SBN

Predios

Saneamiento físico legal

Otorgamiento de derechos

Procedimientos

Inmuebles inmersos en la cadena de abastecimiento: SNA

SBN

POSESIÓN

- Posesión : ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (art. 896 C.C.).

- Transferencia de posesión: entrega (Art. 900 y 901 del C.C.)

- Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad (Ley Nº 29618), los cuales pueden estar inscritos o no (art. 23 de la Ley 29151)

- La posesión habilita las acciones de saneamiento técnico legal.

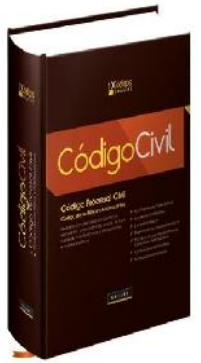
PROPIEDAD

- Extensión: comprende el subsuelo y sobresuelo (art. 954 C.C. y artículo 56º de la Ley Nº 27972 – LOM).

- No incluye (en la propiedad particular) recursos naturales, yacimientos y restos arqueológicos, por que estos son bienes de dominio público de la Nación (Art. 954 del C.C. y Art 66º de la C.P.).

- Atributos: Usar, disfrutar, disponer y reivindicar (art. 923º C.C) .

- Obligación de las entidades: defensa y recuperación judicial y extrajudicial (Ley Nº 30230).



TITULARIDAD DE LOS PREDIOS

1. **Privados**:
   Régimen legal del derecho común
   Ejercicio pleno y libre de los atributos de propiedad
   Susceptibles de embargo y prescripción adquisitiva de dominio

2. **Comunales:**
   Tienen un régimen legal especial garantista
   Son imprescriptibles

3. **Estatales:**
   El ejercicio de los atributos esta delimitada por normas de derecho público
   Son imprescriptibles
   Los de dominio público son inembargables

UBICACIÓN DE PREDIOS

- **POR SU UBICACION:**

1. Urbanos:

a) Zona Urbana: usos urbanos

b) Expansión Urbana: para crecimiento de la ciudad

2. Rústicos ("tierras"):

a) Eriazo

b) Rural

- Agrícolas
- Pastoreo
- Forestales, etc.

Art. 82 numeral 82.1 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, D.S. 022-2016-VIVIENDA; art. 24 del D. Leg. 653 y art 19º del RIRP

PREDIOS DE DOMINIO PUBLICO

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 noma legal.

Consecuencias:

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

Artículo 73° de la Constitución Política del Perú y art. 2° del Regla. de la Ley N° 29151

SBN

Dominio público: aporte reglamentario y equipamiento urbano

- Aporte reglamentario: lote de terreno habilitado transferidos por el habilitador al Estado o a sus entidades, por exigencia legal (RNC), para los siguientes usos: Recreación Pública (parques), Ministerio de Educación (locales escolares), Servicios Públicos (usos complementarios para la comunidad), etc.
- Tiene como titular (administrador) a una entidad pública.
- Equipamiento urbano no vendible en ámbitos formalizados por COFOPRI: Espacios de uso público, servicio público o comunal determinado en el proceso de formalización por COFOPRI o la Municipalidad Provincial.
- Una vez afectado en uso por COFOPRI, pasan al dominio del Estado, representado por la SBN.
- Cabe la reasignación del uso de los citados predios, (art. 48º del Reglamento de la Ley Nº 29151).

PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL

- Se ejerce todos los atributos de la propiedad común.
- Enajenables:venta, permuta, etc.
- Susceptibles de embargo.
- Imprescriptibles (Ley 29618)
- Los bienes muebles de dominio privado del Estado son susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio.

Artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 29151 y el artículo 2° de la Ley N° 29618

PROPIEDAD / COMPETENCIAS EN AMBITO ESTATAL

Propiedad particular

Destino conveniente a sus intereses privados, en armonía con el bien común y dentro de los límites legales.

Propiedad estatal

Destino conforme a sus competencias y fines institucionales.

Hay interés público.

TUO DE LA LEY Nº 29151 – LEY GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

- **Ámbito**: predios de dominio público y dominio privado de titularidad estatal.
- No comprende los inmuebles adquiridos con cargos de fondos públicos, los adquiridos por donación y los que cuentan con edificaciones destinadas al cumplimiento de los fines institucionales tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, lo cuales se encuentran en el Sistema Nacional de Abastecimiento.

- **Sujetos vinculados**: Entidades del Gobierno Nacional, Regional y Local.

- **Nivel de relación**: respeta autonomías y competencias sobre temas especiales (artículo 1º y 2º).

- **Rectoría Nacional**: SBN.

- Establece reglas básicas del sistema.

Reglas principales del Sistema Nacional de Bienes Estatales

1. La permanencia del dominio del Estado sobre los bienes inmuebles cuyas competencias para su administración y disposición 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.

5. Transparencia en los procedimientos

6. Respeto a los regimenes especiales y excepciones que dispone la Ley

COMPETENCIAS DE LA SBN

Terrenos del Estado en regiones que aun no se transfieren funciones (1ra Dis. Comp. del Reglamento de Ley 29151 y art. 62 de la Ley 27867)

Terreno de alcance nacional e interés nacional (Art. 14.1 y 1ra Disp. Compl. de la Ley N• 29151)

Terrenos para proyectos de inversión (Ley 30230 y 30327 y d. Leg. 1192)

Zona de Playa Protegida (Ley 26856)

La administración y adjudicación de **predios de las entidades publicas** corresponde a la **propia entidad**, previa opinión de la SBN en actos de disposición, salvo bienes propios de GR o GL (artículo 32º del Reglamento de la Ley Nº 2915).