



SBN

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Procedimiento especial de saneamiento físico legal



Lima, marzo de 2020.

Contenido:

I. Aspectos introductorios

II. Aspectos generales

III. Reglas sustantivas

IV. El procedimiento



I. Aspectos introductorios



Clasificación de predios en función a su propietario

Predios

Estatales

Privados

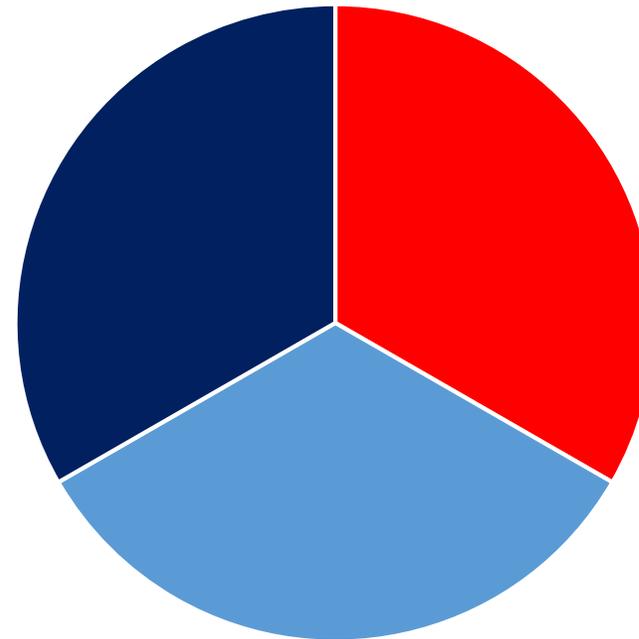
- **De particulares**
- **De Comunidades Campesinas y Nativas**
- **De Pueblos indígenas u originarios**



Predios en el territorio peruano



Clasificación de predios



- Predios estatales
- Predios de particulares
- Predios de CC y CN y de Pueblos indígenas y originarios

Circulación extrarregistral de los derechos reales

La constitución, modificación y transferencia de situaciones jurídicas reales en el sistema jurídico nacional operan **extrarregistralmente**, teniendo como base **TÍTULOS** de distinta naturaleza:

- **Títulos de negocios jurídicos** (como el contrato y el testamento).
- **Títulos administrativos** (actos administrativos).
- **Títulos jurisdiccionales** (resoluciones judiciales y laudos arbitrales).
- **Títulos legales:** leyes (playas, islas, etc.).

Circulación extrarregistral de los derechos reales

En consecuencia, a efectos de dilucidar quién es el propietario de un determinado predio, no basta con atender a la realidad registral (esto es, quién figura como titular registral), sino que resulta necesario evaluar la eventual existencia de títulos jurídicos que determinen que los propietarios sean sujetos distintos a los titulares registrales.



Títulos jurídicos de adquisición de predios por el Estado

▪ El contrato

Artículo 949 del Código Civil.- *La sola obligación de enajenar un inmueble determinado **hace al acreedor propietario de él**, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.*



Artículo 1625 del Código Civil.- *La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por **escritura pública**, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad.***

Títulos jurídicos de adquisición de predios por el Estado

▪ El acto administrativo

Artículo 16.- Eficacia del acto administrativo

16.1 El acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

16.2 El acto administrativo que otorga beneficio al administrado se entiende eficaz desde la fecha de su emisión, salvo disposición diferente del mismo acto.



Títulos jurídicos de adquisición de predios por el Estado

▪ Resolución judicial

*Artículo 155-E del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
(D.S. N° 017-93-JUS)*

Notificaciones por cédula

Sin perjuicio de la notificación electrónica, las siguientes resoluciones judiciales deben ser notificadas solo mediante cédula:

(...) 2. La sentencia o auto que pone fin al proceso en cualquier instancia.

La resolución notificada por cédula surte efecto desde el día siguiente de notificada.



▪ Expropiaciones:

Resolución judicial más acreditación de pago.

(Artículo 20 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC)

Circulación extrarregistral de los derechos reales

- Los indicados títulos constituirán las **fuentes inmediatas y suficientes** que dan mérito a la adquisición del derecho de propiedad predial por parte del Estado o de cualquiera de las entidades públicas que lo conforman.
- De este modo, **los predios circulan del ámbito privado al estatal y viceversa** conforme a la legislación vigente, **sin que sea necesario que los actos transiten por el cauce de los Registros Públicos.**
- Por tanto, **el procedimiento de saneamiento físico legal de predios estatales parte de la premisa de que el Estado es ya propietario**, de modo tal que el indicado procedimiento tendrá como única finalidad lograr la publicidad registral del derecho de propiedad previamente adquirido por el Estado.

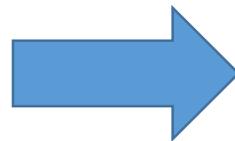
Concepto de saneamiento

- Concepto de saneamiento físico legal: “(...) Acciones destinadas a lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la **realidad jurídica actual** de los inmuebles del Estado y de las entidades, en relación a los **derechos reales** que sobre los mismos ejercen las entidades”.

(Numeral 21.2 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 29151).

- El saneamiento físico legal implica el traslado de una determinada y **preexistente** situación jurídica real al Registro de Predios.

**Situación
jurídica real
preexistente**

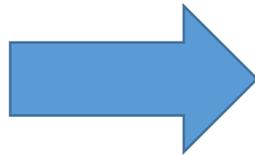


Ventajas del saneamiento

- Principio de publicidad.
- Principio de legitimación.



Saneamiento



Seguridad jurídica

**Incremento del valor
económico del predio**

II. Aspectos generales



MARCO NORMATIVO

- TUO de la Ley N° 29151, *Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 130-2001-EF, *Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal*.
- Directiva N° 002-2016/SBN: “Procedimiento para la Primera Inscripción de dominio de predios del Estado”.



EL SANEAMIENTO COMO FINALIDAD DEL SNBE

Es una finalidad del Sistema Nacional de Bienes Estatales:

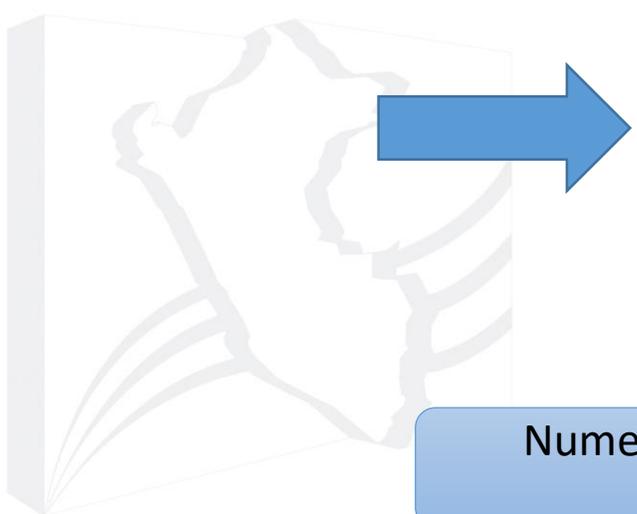
- Contribuir al desarrollo del país promoviendo el **saneamiento de la propiedad estatal**, para incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado.



Literal a) del artículo 6 del TULO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

OBLIGATORIEDAD DEL SANEAMIENTO Y ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran **obligadas** a efectuar, **de oficio y progresivamente**, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los predios de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP.



La obligación y competencia corresponde a cada **ENTIDAD.**

Numeral 18.1 del artículo 18 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

PROCEDIMIENTO VIGENTE

El procedimiento general vigente en materia de saneamiento de predios estatales es el denominado ***procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales***, regulado en los artículos 21 al 23 del TUO de la *Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, el cual fue instaurado mediante el Decreto Legislativo N° 1358, *Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada.*



III. Reglas sustantivas



ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es aplicable sobre:

Predios de **PROPIEDAD** de las entidades, adquiridos bajo cualquier título.

Predios en **POSESIÓN** de las entidades, que se encuentren **construidos, ampliados y/o rehabilitados** para sus fines públicos.

Numeral 21.1 del artículo 21 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

EXCLUSIONES

No es aplicable sobre:

Predios sobre los que existe **PROCESO JUDICIAL** en el que se cuestione la titularidad del dominio del Estado.

Tierras y territorios de **PUEBLOS INDÍGENAS U ORIGINARIOS.**

Tierras de propiedad o bajo posesión de las **COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS.**

Numeral 21.3 del artículo 21 y la Décimo Cuarta DCF del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

ACTOS MATERIA DE SANEAMIENTO

- a) **Primera inscripción de dominio.**
- b) Inscripción y/o aclaración de dominio.
- c) Asunción de titularidad a favor del Estado y constitución automática de afectación en uso en favor de la entidad que se encuentra en posesión.
- d) Inscripción y/o independización de áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en el proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
- e) Aclaración del destino de los aportes reglamentarios.

Numeral 22.1 del artículo 22 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

ACTOS MATERIA DE SANEAMIENTO

- f) Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como de sus coordenadas, de corresponder.
- g) Declaratoria o constatación de fábrica, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica y/o demolición.
- h) Subdivisión, desmembración, fraccionamiento, **acumulación e independización.**
- i) Constitución de servidumbres activas y pasivas.
- j) Cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras restricciones al uso de la posesión y/o propiedad que conforme a ley se encuentran extinguidas y que afecten el libre uso y disponibilidad de los predios.

Numeral 22.1 del artículo 22 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

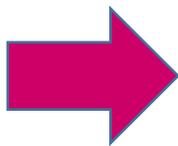
ACTOS MATERIA DE SANEAMIENTO

- k) Aclaración y rectificación de los asientos registrales que lo ameriten.
- l) Cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento legal de los predios de propiedad estatal.

Numeral 22.1 del artículo 22 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

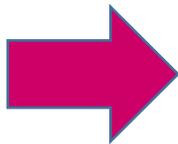
PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO

En caso se cuente con **TÍTULO DE DOMINIO DE FECHA CIERTA**



Primera inscripción de dominio a favor de la **ENTIDAD**.

En caso se cuente con **POSESIÓN Y SIN TÍTULO DE DOMINIO DE FECHA CIERTA**



Primera inscripción de dominio a favor del **ESTADO**, y como carga se inscribe automáticamente la **afectación en uso en favor de la ENTIDAD** que promueve el saneamiento físico legal, por un plazo indeterminado y para destinarlo a la finalidad que se viene prestando.

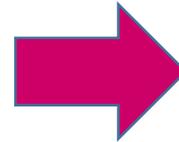
Numeral 23.1 del artículo 23 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

INDEPENDIZACIÓN

En caso se cuente con
**TÍTULO DE DOMINIO
DE FECHA CIERTA**



Y la Matriz
sea estatal o
privada



Independización a favor de la
ENTIDAD.



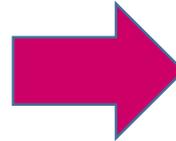
No será exigible el tracto sucesivo, siempre que la **matriz sea estatal.**

Literal a) del numeral 23.2 y el numeral 23.3 del artículo 23 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

INDEPENDIZACIÓN

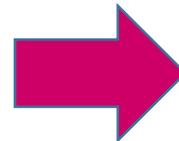
En caso se cuente con
**POSESIÓN Y SIN
TÍTULO DE DOMINIO
DE FECHA CIERTA**

Matriz estatal



Independización a favor del **ESTADO**. En este caso, el bien queda automáticamente **afectado en uso a favor de la ENTIDAD**, que se inscribe como carga, por plazo indeterminado y para destinarlo a la finalidad que se viene prestando. No es aplicable este mecanismo cuando la entidad que pretende sanear el predio viene poseyéndolo en mérito a un título de uso o autorización otorgada por la entidad titular.

Matriz de
particulares



El saneamiento se efectúa aplicando las **normas del derecho común** (prescripción adquisitiva).

Literales b) y c) del numeral 23.2 y el numeral 23.4 del artículo 23 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

TITULARIDAD DE DERECHOS

Los predios estatales se inscriben **a favor de la entidad** y no a favor de áreas, órganos, unidades orgánicas u órganos desconcentrados de dicha entidad.

El título de propiedad otorgado antes de la dación del Decreto Legislativo N° 1358, a nombre de un área, unidad u órgano que formaba parte de un organismo o entidad con personería jurídica, debe considerarse como extendido a favor de este último, debiendo procederse a la respectiva aclaración en el Registro de Predios a solicitud de la entidad.

Numeral 18.2 del artículo 18 y la Décimo Primera DCF del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

IV. El procedimiento



EL PROCEDIMIENTO

En tanto se adecúe el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, respecto del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, este tiene como etapas procedimentales aquellas previstas en el **Decreto Supremo N° 130-2001-EF, *Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal***, y en los numerales 6.2 y 6.3 de la **Directiva N° 002-2016/SBN, denominada “Procedimiento para la Primera Inscripción de dominio de predios del Estado”**, siempre que la indicada regulación no contravenga el referido TUO de la Ley General del Sistema Nacional Bienes Estatales.

Segunda DCT del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y la Tercera DC de la Directiva N° 002-2016/SBN.

ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento tiene las siguientes etapas:

1. Identificación del predio.

2. Elaboración del Informe Técnico-Legal, documentos técnicos y declaración jurada.

3. Publicación.

4. Anotación preventiva.

5. Oposición.

6. Inscripción definitiva.

7. Actualización del SINABIP.

Numeral 19.1 del artículo 19 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

1: IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Esta etapa inicial comprende la **determinación del predio** y la evaluación de su **situación técnico-legal** a partir de los documentos con los que se cuente, la revisión de las Bases Gráficas disponibles, las consultas a las posibles entidades involucradas, la inspección técnica, entre otros.

A requerimiento de la entidad a cargo del saneamiento físico legal, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) proporciona el **Certificado de Búsqueda Catastral** en un plazo no mayor de 15 días hábiles. Al certificado se anexan los informes técnicos que lo sustentan; a su vez, se proporciona la información en formato digital del área materia de consulta, los cuales tienen carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del predio a favor de la entidad.

Numeral 6.2 de la Directiva N° 002-2016/SBN y el numeral 18.3 del artículo 18 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

2: ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO-LEGAL, DOCUMENTOS TÉCNICOS Y DECLARACIÓN JURADA

Los profesionales a cargo del procedimiento deben suscribir un **Informe Técnico-Legal**, según el formato aprobado por la SBN (aprobado mediante la Resolución N° 040-2013-SBN), el cual deberá contener las conclusiones sobre la situación físico legal del predio, y recomendar el acto o actos materia de saneamiento, entre otros.

En esta etapa se elabora la **Memoria Descriptiva y los planos definitivos (de corresponder)** y la **Declaración Jurada**.

Numeral 6.3 de la Directiva N° 002-2016/SBN.

2: ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO-LEGAL, DOCUMENTOS TÉCNICOS Y DECLARACIÓN JURADA

La **Declaración Jurada** debe indicar el **documento de fecha cierta** o **la ley** que sustenta el derecho sobre el predio materia de saneamiento.

Asimismo, debe manifestar que sobre el predio materia de saneamiento **no existe proceso judicial en el que se cuestione la titularidad de dominio del Estado.**

Numeral 21.3 del artículo 21 y el numeral 22.3 del artículo 22 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el artículo 9 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

3: PUBLICACIÓN

Las entidades deberán publicar por una vez en el **Diario Oficial “El Peruano”** y en **otro de circulación regional**, así como en la **página web institucional**, la relación de predios materia de saneamiento.

Artículo 8 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

4: ANOTACIÓN PREVENTIVA

Dentro de un plazo no mayor a 60 días calendarios de efectuada la publicación, las entidades públicas deberán presentar ante el Registro de Predios la solicitud de anotación preventiva, adjuntando la **Declaración Jurada, copia de la publicación, y demás documentos que sean pertinentes.**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) procede a inscribir, a requerimiento de las entidades, los actos de saneamiento físico legal de los predios estatales en el plazo máximo de 10 días hábiles de presentada la solicitud.

Artículo 9 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF y el numeral 22.2 del artículo 22 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

5: OPOSICIÓN

Los **privados** que se sientan afectados en algún derecho podrán **oponerse judicialmente** al trámite de saneamiento a efectos de suspender el proceso de inscripción registral definitiva, quedando vigente la anotación preventiva hasta que se resuelva la oposición judicial.

Cuando la afectada sea **una entidad pública o la propia SBN**, la **oposición se formulará ante el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (ORPE) de la SBN**, lo cual suspenderá el proceso de inscripción registral definitiva hasta su resolución por dicho órgano, el que deberá pronunciarse en un plazo no mayor de 30 días hábiles.

Artículo 8 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

6: INSCRIPCIÓN DEFINITIVA

Transcurrido el plazo de **30 días calendario** de efectuada la anotación preventiva sin que haya mediado oposición de una entidad pública ante el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal o de privados ante el Poder Judicial, **procederá la conversión en inscripción definitiva a solicitud de la entidad que promueve el saneamiento.**

Asimismo, en caso de haberse formulado oposición, la resolución del Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal tiene mérito suficiente para su inscripción registral definitiva a favor de la entidad estatal que señale. De otro modo, transcurrido el plazo de 30 días hábiles sin pronunciamiento del indicado órgano, el Registrador, a solicitud de la entidad interesada y por el solo mérito de la verificación del transcurso del plazo, procederá a la inscripción definitiva del acto registral.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) procede a inscribir, a requerimiento de las entidades, los actos de saneamiento físico legal de los predios estatales en el plazo máximo de 10 días hábiles de presentada la solicitud.

Artículos 8 y 11 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF y el numeral 22.2 del artículo 22 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

7: ACTUALIZACIÓN DEL SINABIP

Una vez efectuada la inscripción definitiva, deberá ser comunicada por la entidad a cargo del saneamiento a la SBN, para la actualización del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

Artículo 12 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

*Muchas gracias por su
atención*

