

PROPIEDAD INMOBILIRIA ESTATAL

Jose Mas Camus
Director de Normas y Registro - SBN

Temario

- Ambitos de titularidad – bienes estatales
- El Sistema Nacional de Bienes Estatales
- Actos o contratos sobre bienes estatales

AMBITOS DE TITULARIDAD

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



TITULARIDAD ESTATAL

Regulación en el Código Civil de 1852

De las Cosas: Art. 459:

- Comunes
- De particulares
- Destinadas al culto
- De ninguno

De la ocupación: Art. 480:

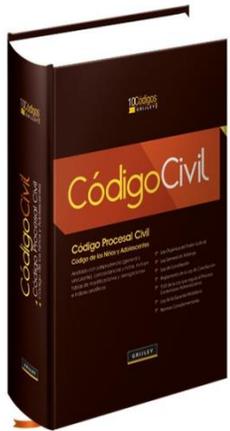
Ocupación de inmuebles que no tienen dueño (bienes mostrencos)

Venta de Bienes y Rentas Nacionales: Art. 1513

Regula la regla del remate público bajo pena de nulidad

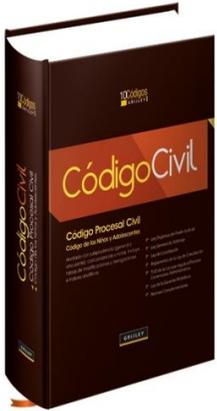
De Bienes Públicos y Prescripción: Art. 489 y 534

- Son **imprescriptibles** las cosas públicas, las destinadas al culto, y en general, todas las que no están en el comercio.
- Las islas nuevas en los ríos navegables son de dominio público.
- El Estado, las iglesias, las corporaciones, los establecimientos públicos y las comunidades **pueden adquirir por prescripción y perder por prescripción**, pero siempre que la cosa pueda ser de propiedad privada.



TITULARIDAD ESTATAL

Regulación en el Código Civil de 1936 y Ley 29151



De los bienes del Estado (Art. 822): Son del Estado:

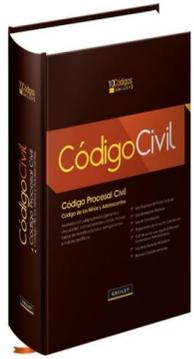
1. Los bienes de uso público
2. El mar territorial y sus playas y la zona anexa que señala la ley
3. Las tierras públicas (las que no tienen dueño y las abandonadas)
4. Las minas y los bosques y demás fuentes naturales de riqueza.
5. Los ríos y lagos, así como sus cauces y álveos.
6. Los monumentos históricos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

“Artículo 823º Los bienes de uso público son inalienables de imprescriptibles”



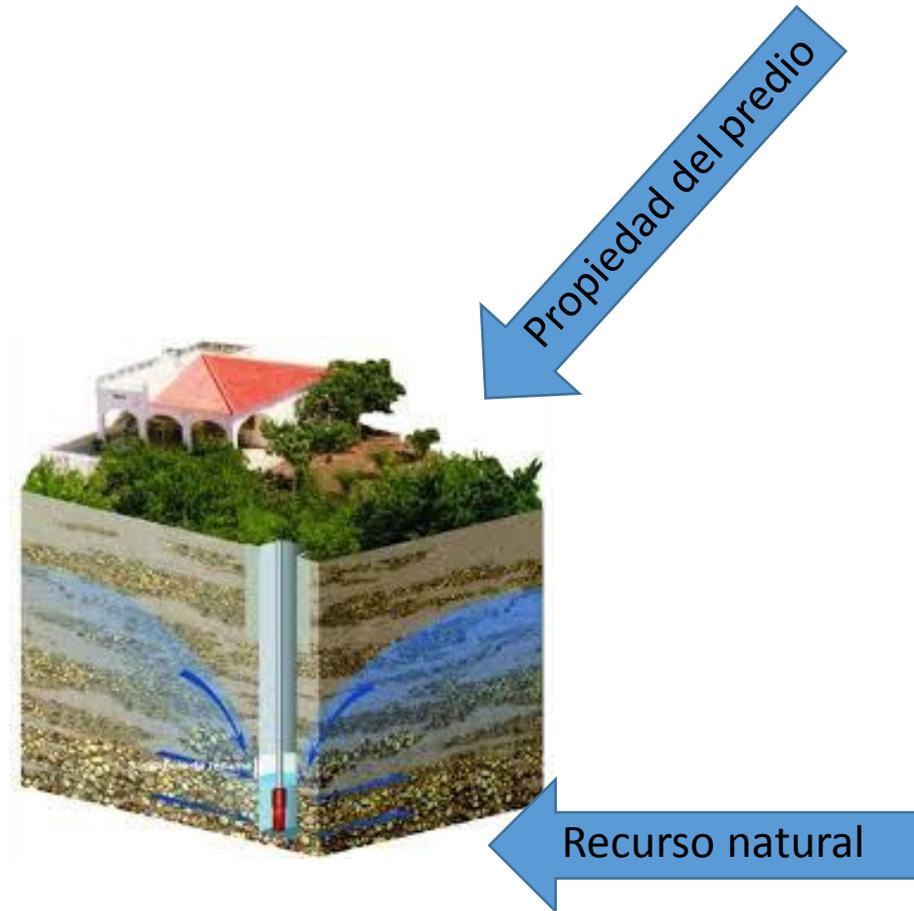
Ley N° 29151 – Ley del SNBE

Los predios que no se encuentren inscritos y tampoco sean propiedad del particulares o de comunidades, **es del Estado.**



TITULARIDAD ESTATAL

- ❖ Límites horizontales: linderos del predio representado en una línea perimetral imaginaria cerrada.
- ❖ Límites verticales: comprende el subsuelo y sobresuelo (art. 954 C.C. y artículo 56º de la Ley N° 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.).
- ❖ Usar, disfrutar, disponer y reivindicar (art. 923º C.C) .



POSESION EN EL AMBITO ESTATAL

- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (art. 896 C.C.).
- La posesión se adquiere por la tradición, la cual se materializa mediante la entrega (Art. 900 y 901 del C.C.)
- Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad (Ley N° 29618), los cuales pueden estar inscritos o no (art. 23 de la Ley 29151)
- El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. No puede oponerse al propietario con derecho inscrito (art. 912 C.C.)
- Se presumen la buen fe del poseedor, salvo prueba en contrario. No opera cuando el bien esta inscrito a nombre de otro (art. 914 C.C.)



IMPRESCRIPTIBILIDAD DE INMUEBLES ESTATALES

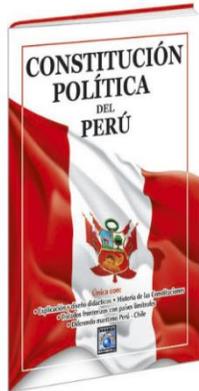
- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles (art. 73º C. P. ; así como inembargables (Sentencia en el Exp. N° 006-97-AI-TC Lima, pub. 07.03.97).
- Los bienes inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles (Art. 2º Ley N° 29618).
- Los bienes muebles de dominio privado del Estado son susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio.
- Los ocupantes a la fecha de la dación de la Ley 29618 pueden adquirir dichos bienes mediante compraventa, cumpliendo los requisitos señalados en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento. Pueden arrendar o adquirir en usufructo?



PROHIBICION DE ENAJENACION DE BIENES DE DOMINIO PUBLICO

Constitución Política de 1979:

Los bienes públicos, cuyo uso es de todos no son objeto de derechos privados (Art. 128)



Constitución Política de 1993:

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles.

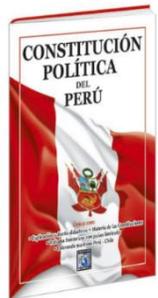
Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico (Art. 73).

Las tierras abandonadas, según previsión legal, pasan al dominio del Estado (último párrafo del art. 88º y Ley 26505)

PROHIBICION DE ENAJENACION DE BIENES DE DOMINIO PUBLICO

Diario de Debates del Congreso Constituyente Democrático:

“Artículo 74º: Los bienes públicos, cuyo uso es de todos, no pueden ser objeto de derechos reales por particulares; pero su uso, explotación o aprovechamiento económico pueden ser concedidos a particulares conforme a ley”.



Constitución Política de 1993:

“Bienes de dominio y uso público

Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”.

La “**inalienabilidad**” de un bien de dominio público busca asegurar la prestación del servicio o el uso público en el bien.

Prohíbe que la titularidad salga del ámbito estatal.

Sistema Nacional de Bienes Estatales



Gobierno Nacional

Poder Ejecutivo

Poder Legislativo

Poder Judicial



Gobierno Regional y Local

Gobiernos Regionales

Gobiernos Locales

Organismos Autónomos



Empresas Estatales

Empresas estatales de derecho público

Empresas Municipales

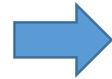
Bienes

Derechos

Procedimientos

PROPIEDAD – COMPETENCIA DE LAS ENTIDADES

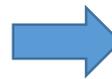
Propiedad particular



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.



Reglas básicas del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE

1. La disposición de inmuebles estatales a terceros debe ser a título oneroso.
2. Valor comercial.
3. La venta por subasta, como regla, y la venta directa, como excepción.
4. La supervisión permanente de los bienes estatales.
5. Transparencia en los procedimientos.



Art. 6° inc. a), art. 7° inc. e), art. 14° numeral 14.1 inc. i) de la Ley 29151

SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE INMUEBLES DEL ESTADO

1. Inmueble que la entidad posee para sus fines institucionales, requiriendo su saneamiento para hacer una obra o regularizar su derecho.



2. Inmueble que la entidad requiere adquirirlo para ejecutar alguna obra o prestar un servicio.



SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE INMUEBLES ESTATALES EN POSESION DE ENTIDADES

Presupuestos:

1. Titularidad estatal
2. En posesión de la entidad
3. No comprendido en procesos judiciales en el que se cuestione la titularidad.



BASE LEGAL:
Art. 17-D de la Ley 29151,
Modif. D. Leg. 1358

ACTOS Y CONTRATOS SOBRE PREDIOS ESTATALES

EN AMBITO ESTATAL:

Transferencia de dominio
entre entidades

Usufructo

Afectación en Uso

Comodato



ACTOS Y CONTRATOS SOBRE PREDIOS ESTATALES

CON EL AMBITO PRIVADO.

Venta

Superficie

Usufructo

Arrendamiento

Servidumbre

Derecho de Uso



Normatividad sobre Propiedad Estatal

- **Constitución Política.**
- **Leyes Nros 29151, 29618, 30230 y 30237, D. Leg. N° 1192, modificado por D. Leg 1366, D. Leg. 1358 y otras disposiciones con rango de Ley.**
- **Código Civil.**
- **Reglamento de la Ley N° 29151 y otras disposiciones reglamentarias.**
- **Directivas emitidas por la SBN.**