



PERÚ

Ministerio
de Desarrollo Agrario
y Riego



Instituto Nacional de Innovación Agraria



BICENTENARIO
PERÚ
2024

— PROCEDIMIENTOS — PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS DEL INIA



MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEGO
INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACIÓN AGRARIA
DIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN Y MONITOREO EN LAS ESTACIONES EXPERIMENTALES AGRARIAS

PROCEDIMIENTOS
PARA EL
**SANEAMIENTO
FÍSICO LEGAL
DE PREDIOS DEL
INIA**



PROCEDIMIENTOS PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS DEL INIA

MINISTERIO DE DESARROLLO AGRARIO Y RIEGO

Ministro de Desarrollo Agrario y Riego

Angel Manuel Manero Campos

Viceministro de Políticas y Supervisión del Desarrollo Agrario

Christian Alejandro Garay Torres

Viceministro de Desarrollo de Agricultura Familiar e Infraestructura Agraria y Riego

Iván Ramos Pastor

Jefe del INIA

Jorge Juan Ganoza Roncal, M. Sc.

© Instituto Nacional de Innovación Agraria (INIA)

Primera edición digital:

Mayo, 2024

Publicado:

Mayo, 2024

Disponible en:

<https://repositorio.inia.gob.pe/>

ISBN:

978-9972-44-160-8

Editado por:

Instituto Nacional de Innovación Agraria (INIA)

Equipo Técnico de Edición y Publicaciones

Av. La Molina 1981, Lima-Perú

Teléf. (511) 2402100 - 2402350

www.gob.pe/inia








Todos los derechos reservados.

Prohibida la reproducción de este libro por cualquier medio, total o parcialmente, sin permiso expreso

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2024-05291

Autores: Ysmael R. Mayuri-Quispe, Yana E. Medina-Acosta, José R. Ascoy-Cancino, Duilio Casaretto-Castagnino, José L. Meléndez-Saldaña, Karla G. Hernández-Apari, Henry E. Servan-Montalvo, Julio A. Perez-Contreras, Rider A. Montoya-Ponce, Miguel Á. Rojas-Ramírez, Rodolfo J. Chuchon-Remon, José E. Chacon Llancari / **Editora general:** Emely E. Lazo-Torreblanca / **Revisión de contenido:** Cinthia Quispe Apaza / **Diseño y diagramación:** Cinthia K. Camacuari Moreno

Tabla de contenido

	Presentación	6
	1. Introducción	8
	2. Abreviaturas	10
	3. Aspectos Generales	12
	3.1 Concepto del procedimiento especial de Saneamiento Físico Legal	13
	3.2 Actores principales que intervienen en el Saneamiento Físico Legal	13
	3.3 Trámites durante el Saneamiento Físico Legal	14
	3.4 Actos materia de Saneamiento Físico Legal	17
	3.5 Inscripción registral directa de Actos de Saneamiento Físico Legal	19
	3.6 Duplicidad de partidas	20
	3.7 Etapas del procedimiento especial de Saneamiento Físico Legal	21
	4. Diagrama de procesos	30
	5. Glosario de términos	32
	6. Referencias normativas	36





Presentación

El Instituto Nacional de Innovación Agraria (INIA), Organismo Técnico Especializado del Estado Peruano adscrito al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI) y ente rector del Sistema Nacional de Innovación Agraria (SNIA), cumple la misión de gestionar la innovación y valorar la agrobiodiversidad para los productores agrarios del país, mediante el desarrollo y transferencia de tecnologías que contribuyan al desarrollo sostenible del sector agrario nacional.

La Dirección de Supervisión y Monitoreo en las Estaciones Experimentales Agrarias (DSME), es el órgano a través del cual el INIA ejerce la función de planificación, supervisión, monitoreo y control de las diversas actividades productivas y de los proyectos de innovación agraria, que se desarrollan en las Estaciones Experimentales Agrarias - EEA y predios del INIA, de acuerdo a la normatividad vigente. En cumplimiento de dicha función, viene ejecutando el Proyecto de Inversión “Mejoramiento de los servicios de la Unidad de Patrimonio de la Oficina de Administración del Instituto Nacional de Innovación Agraria – INIA en la localidad de La Molina, distrito de La Molina, provincia de Lima departamento de Lima”, la cual tiene como principal objetivo la regularización de la situación legal de los predios del INIA.

En el contexto de dicho proyecto, se cuenta con predios urbanos y/o rurales, a nivel nacional, que requieren de actos de saneamiento físico legal, para lograr la inscripción de la situación real de los mismos. Es por ello que se requiere contar con una guía práctica que reseñe y detalle el conjunto de actuaciones y procedimientos, que permitan lograr el objetivo del proyecto.

El INIA pone este documento a disposición de los profesionales de las oficinas de patrimonio de las Estaciones Experimentales Agrarias a nivel nacional y de la Sede Central para contribuir a la seguridad jurídica de los predios del INIA.

Jorge Juan Ganoza Roncal, M. Sc.
Jefe del INIA



1. Introducción

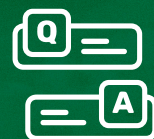
El Saneamiento Físico Legal es un procedimiento que busca obtener la concordancia entre la realidad física y jurídica de un predio, culminando cuando la entidad cuenta con la partida registral, la cual evidencia la inscripción definitiva realizada ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Este documento contiene la información actualizada y congruente de la situación física y legal del predio.

De acuerdo a la normatividad vigente, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, como es el caso del INIA, se encuentran obligadas a efectuar —de oficio y de manera progresiva— diversas acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles 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 Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

De un análisis previo realizado por el Proyecto de Inversión “Mejoramiento de los servicios de la Unidad de Patrimonio de la Oficina de Administración del Instituto Nacional de Innovación Agraria – INIA en la localidad de La Molina, distrito de La Molina, provincia de Lima, departamento de Lima”, se ha podido constatar que existen acciones de saneamiento físico legal sobre los predios del INIA que requieren ser realizadas aplicando la normatividad vigente.

Por ello, es importante contar con esta herramienta a fin de establecer los procedimientos para llevar a cabo el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles del Instituto Nacional de Innovación Agraria (INIA) que garanticen la correcta inscripción y representación jurídica de dichos bienes en el Registro de Predios.





2. Abreviaturas



➤ CUS

Código Único SINABIP

➤ ENTIDAD

Entidad pública comprendida en el artículo 8 del Texto Único Ordenado de la Ley 19151

➤ INIA

Instituto Nacional de Innovación Agraria

➤ TUO DE LA LEY

Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

➤ REGLAMENTO

Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

➤ SBN

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

➤ SNBE

Sistema Nacional de Bienes Estatales

➤ SFL

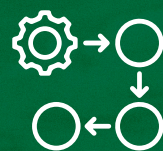
Saneamiento Físico Legal

➤ SINABIP

Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales

➤ SUNARP

Superintendencia Nacional de Registros Públicos



3. Aspectos generales

3.1. Concepto del procedimiento especial de Saneamiento Físico Legal

Es un procedimiento que tiene por finalidad obtener la congruencia entre la situación real y jurídica de un predio estatal. Se debe entender que el saneamiento de un predio o inmueble estatal culmina con su inscripción en la SUNARP, entendiendo dicha inscripción tanto derechos y actos de propiedad, así como de los actos de administración de los mismos.

3.2. Actores principales que intervienen en el Saneamiento Físico Legal

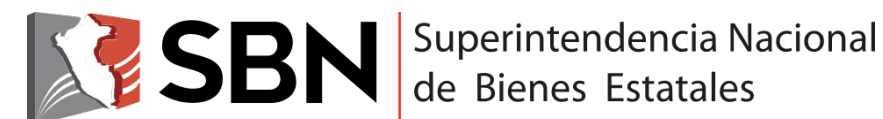


Instituto Nacional de Innovación Agraria

- **INIA y las Estaciones Experimentales Agrarias:** La labor se inicia con la compilación de información técnica y legal de campo y de gabinete, con la finalidad de proceder a la elaboración de un diagnóstico técnico legal que sea el punto de partida para las acciones de saneamiento.



- **SUNARP:** Entidad administradora de la base gráfica registral a nivel nacional de los predios inscritos, así como de las partidas registrales contenidas en tomos, asientos y fichas. Se encarga de proporcionar los resultados de las búsquedas registrales, certificados, títulos archivados, entre otros.



- **SBN:** Entidad normativa y supervisora de todos los actos de disposición, adquisición, administración y registro de los bienes estatales. Asimismo, brinda asistencia técnica a las entidades que conforman la SNBE.

3.3. Trámites durante el Saneamiento Físico Legal

3.3.1. Certificado de Búsqueda Catastral

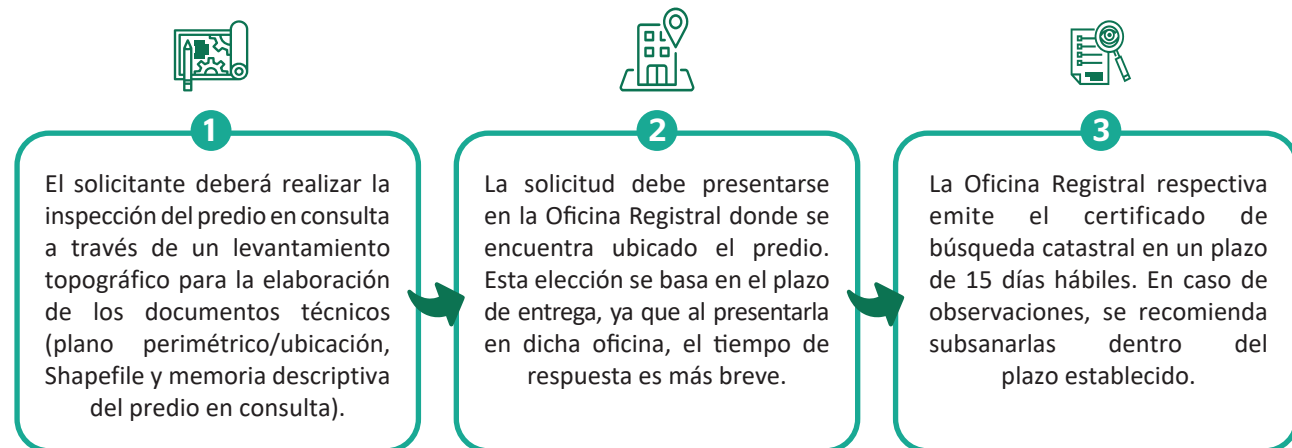
Este procedimiento es esencial para el Saneamiento Físico Legal (SFL) y se lleva a cabo ante la SUNARP. Consiste en solicitar la búsqueda de las partidas registrales que abarcan el área de influencia del predio, con el objetivo de identificar posibles superposiciones.

Requisitos

Todos los documentos que se presenten deben estar firmados por un ingeniero o arquitecto colegiado:

- Plano perimétrico y ubicación, con el cuadro de datos técnicos en Datum PSAD56 y WGS84.
- Formato Shapefile (SHP) del predio en consulta en datum PSAD56 y WGS84.
- Memoria descriptiva.

Pasos



3.3.2. Búsqueda Registral

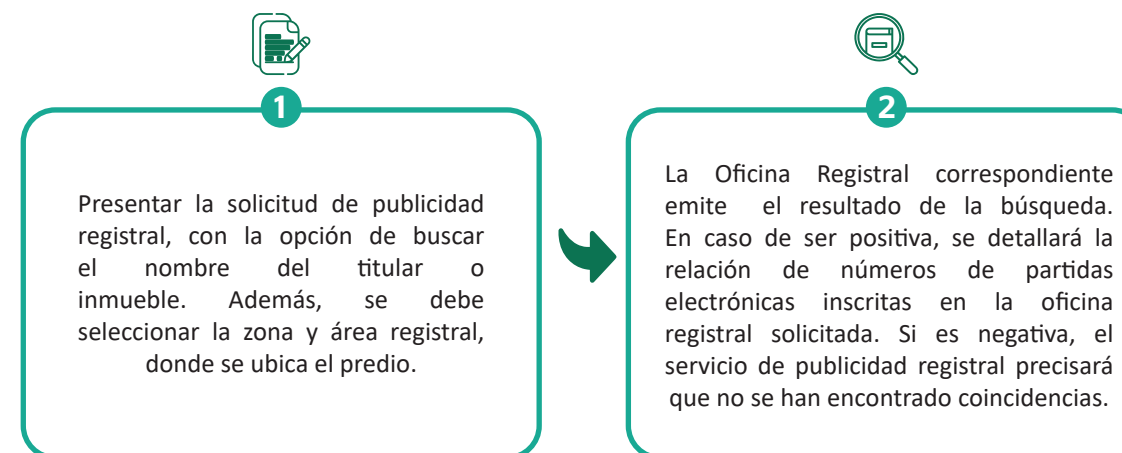
Es el procedimiento que se realiza ante la SUNARP, a través del cual se solicita la búsqueda de las partidas registrales inscritas a nombre de una persona natural, jurídica o entidad pública. SUNARP cuenta con un archivo registral que incluye partidas, títulos que dan mérito a las inscripciones registrales, solicitudes de inscripción de los títulos, títulos archivados y otros documentos.

Requisitos

Según la SUNARP (2015) se debe:

- Contar con el nombre completo de la persona natural, jurídica o entidad pública que es titular del predio o inmueble.
- Conocer la zona registral donde se ubica el predio o inmueble.

Pasos



3.3.3. Solicitud de copia simple o certificada de partida electrónica, ficha o tomo (fojas)

Procedimiento que se realiza ante la SUNARP, consiste en la emisión de una copia simple o certificada de la partida electrónica del predio o inmueble inscrito. La copia incluye detalles como el área, linderos y el historial completo de los actos que han sido inscritos, así como aquellos que están vigentes.

Requisitos

Se debe contar con el número de partida registral.

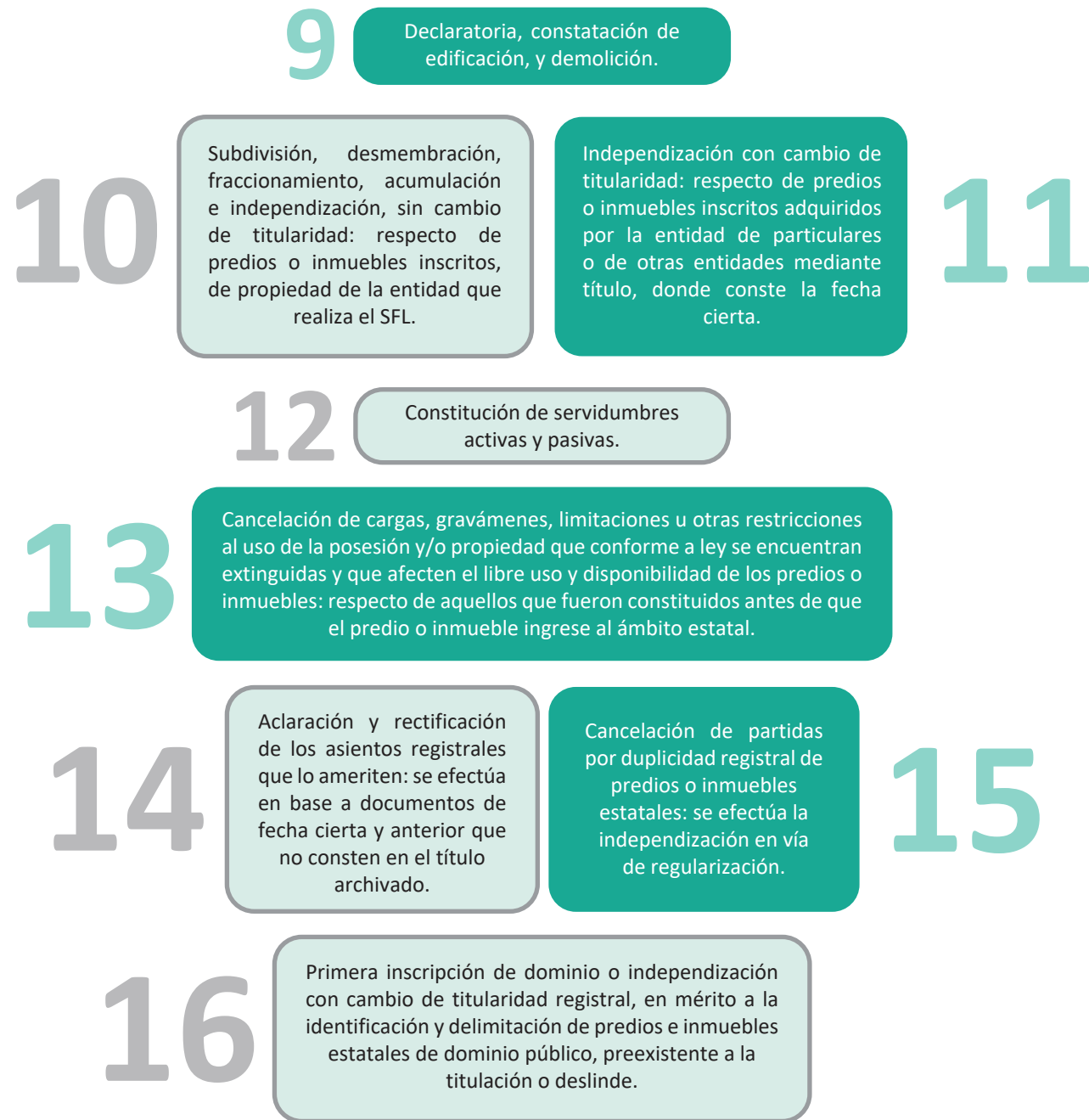
Se debe conocer la zona registral donde se ubica el predio o inmueble.



3.4. Actos materia de Saneamiento Físico Legal

De conformidad con el artículo 243 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los actos materia de SFL son los descritos en el párrafo 22.1 del artículo 22 del TUO de la Ley, con las precisiones que se indican a continuación (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [VIVIENDA], 2021):





3.5. Inscripción registral directa de actos de Saneamiento Físico Legal

El numeral 250.1 del artículo 250 del Reglamento de la Ley N° 29151 menciona que los actos de SFL detallados en los numerales 3, 7, 9 y 10 expuestos en el punto 3.4, "se inscriben en el Registro de Predios de manera directa y definitiva a solicitud de la entidad encargada del SFL, adjuntando los documentos que tengan relación con cada tipo de acto" (VIVIENDA, 2021).

Según lo indicado en el numeral 250.2 del artículo 250 del Reglamento de la Ley N° 29151, para la inscripción registral, se presenta la siguiente documentación (VIVIENDA, 2021):

1.

Para el caso de declaratoria de edificación en el marco del SFL, indicado en el numeral 9 del punto 3.4. de la presente guía, se adjunta la memoria descriptiva de la edificación construida y el plano de distribución de arquitectura, suscrito por un ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.

2.

Para el acto indicado en el numeral 10 del punto 3.4., se adjunta, la declaración jurada y el plano perimétrico, ubicación y memoria descriptiva, por tratarse de modificación física del bien.

3.6. Duplicidad de partidas

Para la duplicidad de partidas, de acuerdo al artículo 262 del Reglamento de la Ley N° 29151, se tiene lo siguiente (VIVIENDA, 2021):

.....

En caso de duplicidad de partidas registrales, sobre la totalidad o parte de un bien, que se encuentre inscrito a favor de diferentes entidades, esto debido a la omisión de la independización del área otorgada a favor de una de las entidades en su momento, el registrador de SUNARP a solicitud de cualquiera de las entidades involucradas procede, en vía de regularización, a independizar y correlacionar los asientos registrales, indicando, de corresponder, el área y linderos del área remanente del predio o inmueble matriz.

.....

.....

En caso de duplicidad de partidas registrales, sobre la totalidad o parte de un bien, inscrito a favor de diferentes entidades estatales, que se encuentre en posesión de una de estas, de manera directa o indirecta, el saneamiento del área ocupada se efectúa por la entidad ocupante.

.....

.....

En los demás casos de duplicidad de partidas entre entidades públicas, cualquiera de éstas, o la SBN a solicitud de una de éstas, puede solicitar por escrito a la SUNARP correspondiente la cancelación de la partida menos antigua y la correlación de los asientos registrales, adjuntando el plano y la memoria descriptiva del área remanente, de corresponder.

.....

.....

En caso se tenga que trasladar alguna carga o anotación respecto de la sección superpuesta, se debe adjuntar también un plano y memoria que la individualice. En ningún caso se debe perjudicar derechos de terceros.

.....

3.7. Etapas del procedimiento especial de Saneamiento Físico Legal

- Presupuestos Básicos.
- Propiedad Estatal. Predios adquiridos bajo cualquier título y/o en posesión.

1. Cuando el predio está inscrito como bien estatal o no cuenta con inscripción, basta la posesión que viene ejerciendo.

2. Cuando el predio está inscrito a nombre de un particular, debe existir documento de fecha cierta que sustente el derecho.

3. Cuando está inmerso dentro de una Comunidad Campesina o Nativa, el predio debe estar en uso público o servicio público, a cargo de la entidad desde antes del deslinde o titulación .

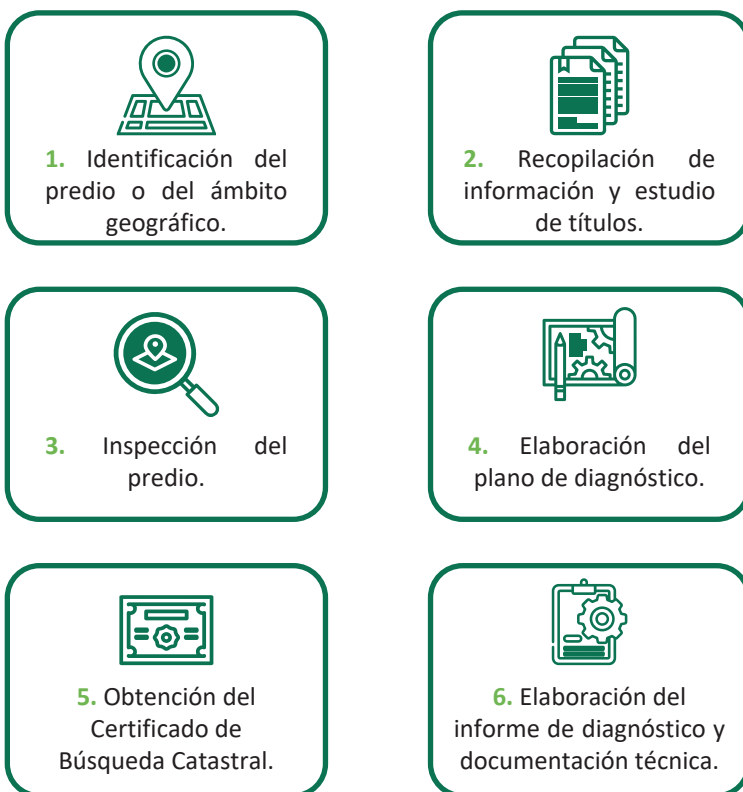
El Procedimiento Especial de SFL debe cumplir —según corresponda al tipo de acto— con las siguientes etapas:

3.7.1. Diagnóstico Físico Legal

El artículo 103 del Reglamento de la Ley Nº 29151 indica "recopilar y analizar la información técnica y legal del predio o inmueble materia de saneamiento cuyo resultado debe plasmarse en un informe técnico legal, precisando las acciones de saneamiento físico legal que correspondan ejecutar" (VIVIENDA, 2021).

Las entidades que efectúen el procedimiento especial de SFL para elaborar el diagnóstico pueden solicitar información, de ser necesario, a las entidades señaladas en el artículo 247 del Reglamento de la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Para el procedimiento de primera inscripción de dominio se efectúa lo siguiente (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales [SNB], 2021; VIVIENDA, 2021, inciso 103.2):



3.7.2. Elaboración de documentos técnicos

Según el artículo 249 del Reglamento de la Ley Nº 29151, menciona que luego de efectuado el diagnóstico físico legal se elaboran los documentos que sean pertinentes al tipo de acto (VIVIENDA, 2021) e indica lo siguiente:

a. Declaración jurada, en la que la entidad debe señalar:

a.1.

Quando el predio o inmueble es estatal pero aún se encuentra inscrito a nombre de un particular, el derecho de propiedad se configura con la indicación con el título de adquisición (documento de fecha cierta), precisando sus datos más relevantes o, de corresponder, indicando la norma legal que lo sustente.

a.2.

Quando el predio o inmueble está inscrito como bien estatal o no cuenta con inscripción registral, se debe precisar la posesión que viene ejerciendo la entidad sobre el bien para el cumplimiento de sus funciones y el uso asignado.

a.3.

Que el predio o inmueble no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad.

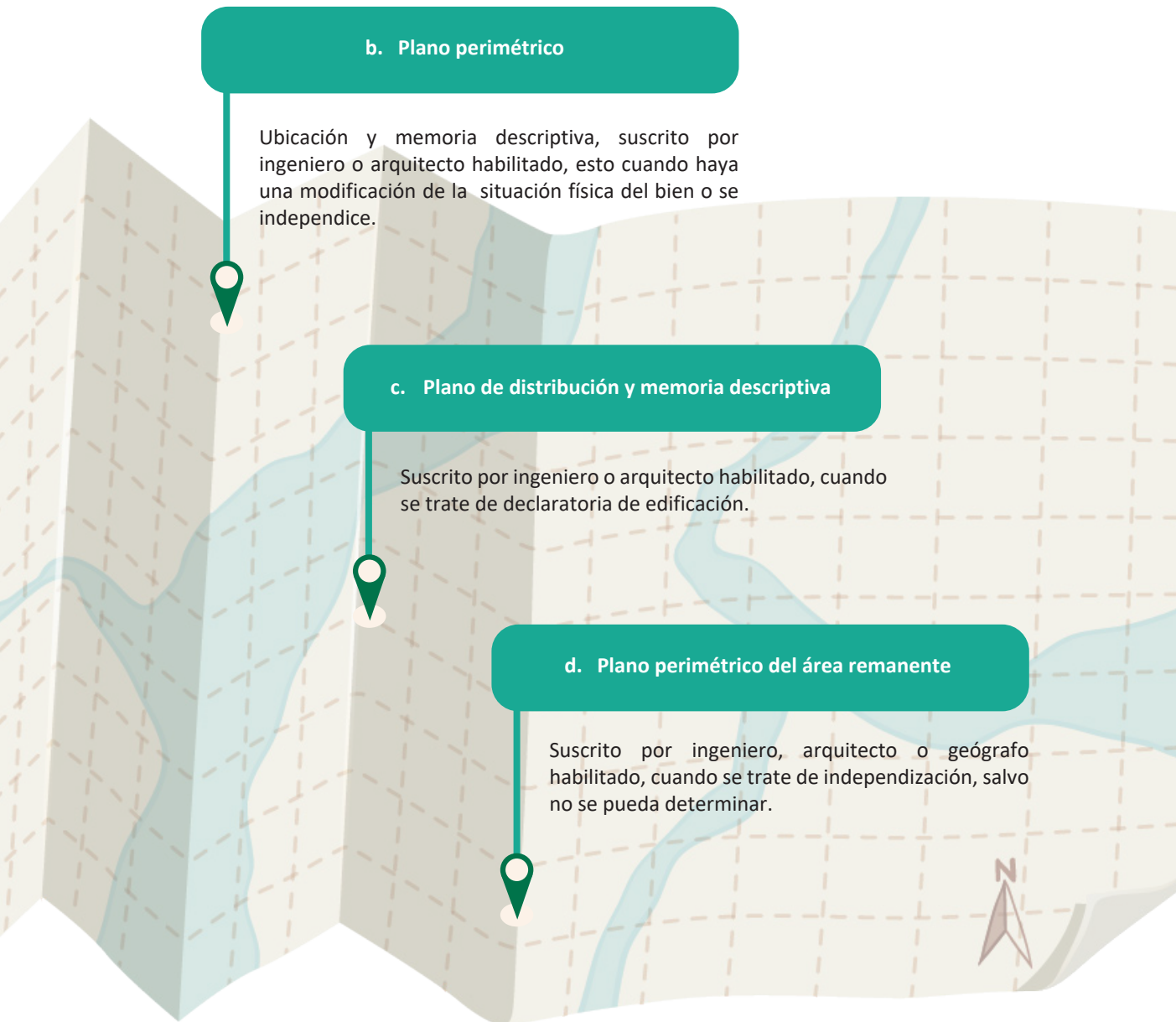
a.4.

Que cumplió con efectuar la notificación personal o publicidad, según corresponda.

a.5.

Que aplicará la prevalencia de la información catastral, cuando corresponda.

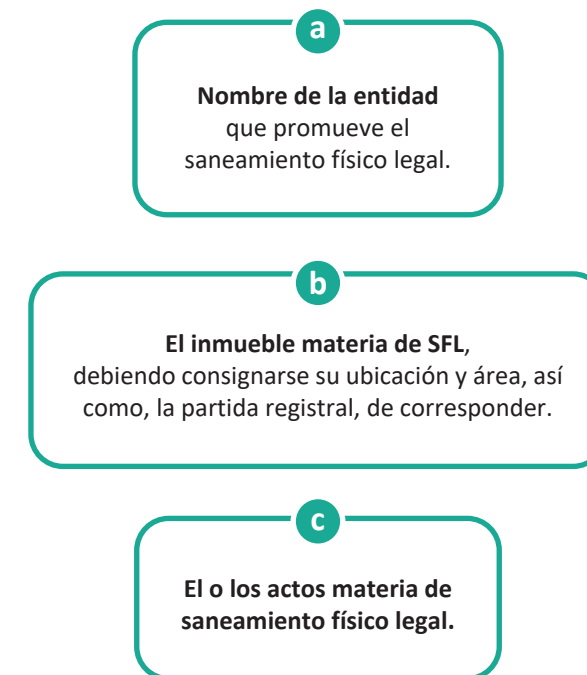
Asimismo, el artículo 249 del Reglamento de la ley N° 29151, menciona que “la Declaración jurada debe estar suscrita por el órgano competente de la entidad para gestionar los bienes estatales” (VIVIENDA, 2021), e indica lo siguiente:



3.7.3. Notificación o publicación del acto de saneamiento

El artículo 251 del Reglamento de la Ley N° 29151, menciona lo expuesto a continuación (VIVIENDA, 2021):

1. En los actos de SFL especificados en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del punto 3.4. del presente documento, se debe notificar a quien se considere pudiera ser afectado con el mismo, siempre que se encuentre identificado; en caso contrario, se procede a efectuar una publicación por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el bien y en la página web de la entidad; en caso que la entidad no cuente con este último medio, se indica tal situación en la declaración jurada referida en el literal a. de lo expuesto en el punto 3.7.2. de este documento.
2. Cuando el proceso de saneamiento de un predio estatal comprende varios actos y uno de ellos requiere de notificación o publicación, previamente se procede por este mecanismo.
3. La publicación debe contener como mínimo la siguiente información:



4. El ente rector del SNBE aprueba el formato para la publicación en los diarios y en la página web indicados.

MODELO 1

AVISO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

(Nombre de la entidad que promueve el saneamiento), de conformidad con los artículos 21, 22 y 23 del TUO de la Ley N° 29151 y, en virtud del artículo 251 de su Reglamento; pone en conocimiento que viene efectuando el saneamiento físico legal del predio ubicado en (dirección, distrito, provincia, departamento), con un área de (indicar área y unidad de medida), con partida registral (con indicación de la oficina registral) y uso (actual); con el(los) acto(s) materia de saneamiento físico legal (indicar).

(Lugar y fecha)

Indicaciones:

De no contar con partida registral consignar “no inscrito”.



MODELO 2

AVISO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

(Nombre de la entidad que efectúa el saneamiento), pone en conocimiento el saneamiento físico legal que viene efectuando en el marco de los artículos 21, 22 y 23 del TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento, a fin que las personas que pudieran ser afectadas en su derecho real puedan formular oposición en el plazo de 30 días hábiles, contados a partir de la presente publicación.

Predio(s) / Inmueble(s) / Área (m²) / Ubicación (*)	Partida Registral (**)	Uso (***)	Acto(s) de saneamiento físico legal

(Lugar y fecha)

Indicaciones:

(*) Precisar área, dirección, distrito, provincia y departamento.

(**) Indicar partida y oficina registral, o “no inscrito”; según sea el caso.

(***) Indicar el uso actual.

3.7.4. Anotación preventiva de los actos de SFL

De acuerdo al artículo 252 del Reglamento de la ley N° 29151, se indica lo siguiente (VIVIENDA, 2021):

1. Una vez efectuada la notificación o publicación, para los casos que requieran tal exigencia, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días de ocurrido ello; el INIA solicita al Registro de Predios la anotación preventiva, cuya inscripción es efectuada por la SUNARP en un plazo de diez (10) días. Para este efecto, en todos los casos, se presenta la declaración jurada indicada en el literal a. del numeral 3.7.2. de este documento; adjuntando además —en caso sea necesario— la identificación o modificación física del predio o inmueble, el plano perimétrico, ubicación y memoria descriptiva, suscrito por un ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.
2. La citada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (6) meses con la posibilidad de solicitar su prórroga por el mismo plazo y por única vez. Vencido dicho plazo, o con la inscripción definitiva, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.
3. El INIA se encuentra obligado a remitir a la SBN la documentación que sustentó en dicha anotación para la incorporación o actualización de la información del bien en el SINABIP, en un plazo no mayor de diez (10) días de extendida la anotación.
4. En los demás actos de saneamiento físico legal que no requieran la anotación preventiva, las entidades deben remitir la información que ameritó la inscripción del acto en un plazo no mayor de diez (10) días de extendida dicha inscripción.

3.7.5. Oposición de los actos de Saneamiento Físico Legal

El artículo 254 del Reglamento de la Ley N° 29151 menciona:

- Las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse, acreditando el derecho real que les afectaría, en un plazo de treinta (30) días computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento, según corresponda (VIVIENDA, 2021, inciso 254.1).
- La presentación de la oposición se realiza ante el INIA, y esta acción conlleva a la suspensión del procedimiento hasta que la oposición sea resuelta (VIVIENDA, 2021, inciso 254.2).
- Cuando se realizan los actos de SFL de primera inscripción de dominio y/o independización con cambio de titularidad de un bien estatal en favor del INIA, no procede la oposición sustentada en la falta de contratos sucesivos (VIVIENDA, 2021, inciso 254.3).
- La oposición formulada por entidades la resuelve la SBN en un plazo máximo de treinta (30) días desde su recepción. Para tal efecto, el INIA remite el expediente con todos los actuados a la SBN dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días de presentada la oposición (VIVIENDA, 2021, inciso 255.1).



La SBN en un plazo no mayor a cinco (5) días, podrá solicitar a la SUNARP que anote preventivamente la oposición (VIVIENDA, 2021, inciso 255.2).

- La resolución que emite la SBN se pronuncia sobre la oposición interpuesta, su procedencia y legalidad del procedimiento de SFL, disponiendo que el Registro de Predios extienda la inscripción a favor de la entidad que resulte titular del bien materia de saneamiento físico legal, en caso sea procedente dicho saneamiento (VIVIENDA, 2021, inciso 255.3).
- En caso se declare fundada la oposición, la SBN dispone la conclusión del procedimiento de saneamiento físico legal y la cancelación de la anotación preventiva (VIVIENDA, 2021, inciso 255.4).
- La oposición formulada por particulares se resuelve por vía judicial. El opositor adjuntará el cargo de la demanda presentada ante el órgano jurisdiccional correspondiente, otorgándose un plazo de tres (3) meses contados desde la interposición de la misma, para que se acredite la admisión de dicha demanda y el inicio del proceso judicial (VIVIENDA, 2021, inciso 256.1).
- Este plazo puede ser prorrogado antes de su vencimiento, hasta por un periodo igual al inicialmente otorgado, cuando se acredite que se encuentra pendiente el pronunciamiento sobre la admisión de la demanda interpuesta (VIVIENDA, 2021, inciso 256.1).
- De acreditarse la admisión de la demanda ante la instancia judicial, la entidad concluye el procedimiento de SFL y solicita la cancelación de la anotación preventiva. En caso contrario la entidad continúa con el SFL (VIVIENDA, 2021, inciso 256.2).

3.7.6. Inscripción Registral Definitiva

El artículo 254 del Reglamento de la Ley N° 29151 menciona:

- En los casos en que se haya extendido la anotación preventiva, a partir del día siguiente de vencido el plazo para la oposición sin que se haya presentado ésta, el INIA solicita que la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva. (VIVIENDA, 2021, inciso 257.1).
- Al solicitar dicha inscripción el INIA debe adjuntar el cargo de notificación o publicación —según corresponda— e indicar el número de CUS del predio o inmueble, lo cual debe ser verificado por el registrador del Registro de Predios correspondiente, quedando fuera de la calificación otros aspectos formales y de contenido de la notificación (VIVIENDA, 2021, inciso 257.1).
- La inscripción de los actos de SFL que requieran de la aplicación de la prevalencia de la información catastral, se extiende en mérito a la declaración jurada referida en el literal a. del artículo 249 del Reglamento y la resolución que aprueba la prevalencia (VIVIENDA, 2021, inciso 257.2).

3.7.7. Actualización del SINABIP

En el artículo 259 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, especifica que "una vez extendida la inscripción definitiva, el registrador del Registro de Predios correspondiente comunica a la SBN la inscripción registral efectuada para el registro de la información del predio o inmueble en el SINABIP" (VIVIENDA, 2021).



4. Diagrama de procesos



1. Diagnóstico Físico Legal

Recopilar y analizar la información técnica y legal del predio, concluyendo en qué acciones de saneamiento corresponde (identificación del predio, ámbito geográfico, estudios de títulos, inspección del predio, elaboración plano diagnóstico, CBC y otros).

2. Elaboración de documentos técnicos

- ✓ Declaración Jurada.
- ✓ Plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva.
- ✓ Plano de distribución y memoria descriptiva, cuando se trate de declaratoria de edificación.
- ✓ Plano perimétrico del área remanente cuando se trate de independización.

4. Anotación preventiva ante SUNARP

Una vez efectuada la notificación, en un plazo máximo de 30 días, el INIA solicita la anotación preventiva, teniendo SUNARP 10 días para su atención. Se deben adjuntar los documentos indicados en el numeral 2 del presente flujograma.

3. Notificación o Publicación del acto de Saneamiento

Notificar a quien pudiera ser afectado con el SFL, siempre que se encuentre identificado, caso contrario, se procede a la publicación en "El Peruano" o en otro diario de mayor circulación. Asimismo, se notifica en la web del INIA el inmueble materia de saneamiento. El Formato es aprobado por SBN.

La inscripción de la anotación preventiva tiene una vigencia de 6 meses

5. Oposición

Las entidades o particulares que se consideren afectados con el SFL pueden oponerse, acreditando el derecho real, en un plazo de treinta (30) días computados a partir de la notificación o publicación. Esto suspende el procedimiento hasta que se resuelva. Una vez presentada la oposición, el INIA remite el expediente con todos los actuados a la SBN dentro del plazo de 5 días, quien deberá pronunciarse sobre la oposición.

Sí

SE RESUELVE SUSPENDER PROCESO

No

IMPROCEDENTE OPOSICIÓN

PROCEDENTE OPOSICIÓN

6. Inscripción definitiva

En los casos en que se haya extendido la anotación preventiva, a partir del día siguiente de vencido el plazo para la oposición, sin que se haya presentado ésta, el INIA solicita que la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva. Para ello, se debe adjuntar el cargo de notificación o publicación e indicar el número de CUS del predio.

SBN

SUSPENSIÓN DEL PROCESO

FIN

Nota. Tomado de VIVIENDA (2019) y VIVIENDA (2021).



5. Glosario de términos



► **Actuaciones**

Son las acciones relacionadas al saneamiento físico legal, registro SINABIP y las demás relativas a la gestión de los predios estatales (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).

► **Bienes de dominio público**

Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).

Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).



➤ Bienes de dominio privado estatal

Aquellos bienes estatales que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales el Estado o alguna entidad estatal ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos. Los bienes de dominio privado del Estado comprenden a los predios de dominio privado estatal y a los inmuebles de dominio privado estatal. Los predios de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por su respectivas regulaciones. Los inmuebles de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).

➤ Catastro de predios estatales

Es el inventario físico de todos los predios estatales ubicados dentro y fuera del territorio nacional, que comprende sus características físicas, jurídicas, económicas y uso, en sus dimensiones espacial, temporal y temática (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).

➤ Gestión de predios estatales

Comprende las actuaciones de SFL que ejecutan las entidades del SNBE conforme a sus competencias, para el uso eficiente y aprovechamiento económico y social de dichos predios (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).



➤ Predio estatal

Es una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).

➤ Predio estatal de carácter y alcance nacional

Predio estatal comprendido en proyecto de importancia nacional, declarado de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura, independientemente de su titularidad (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).

➤ Saneamiento físico legal

Comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y el Reglamento (VIVIENDA, 2021, inciso 3.3).





6. Referencias normativas



Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (VIVIENDA). (2019). *Texto Único Ordenado de la ley N° 29151 Ley general del Sistema Nacional de Bienes Estatales* (Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA). 10 de julio de 2019. <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/285263-019-2019-vivienda>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (VIVIENDA). (2021). *Reglamento de la ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales* (Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA). Diario Oficial El Peruano. 11 de abril de 2021. <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/1833881-008-2021-vivienda>

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SNB). (2021). *Directiva N° DIR-00008-2021/SBN: Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del estado*. https://www.sbn.gob.pe/Repositorio/resoluciones_sbn/2021/adir/res-sbn-n0-0124-2021sbn-2021-12-23.PDF

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2015). *Reglamento del servicio de publicidad registral* (Resolución N° 281-2015-SUNARP-SN). <https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-del-superintendente-nacional-de-los-registros-publicos-no-281-2015-sunarp-sn/>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2020). *DIRECTIVA N° DI-004-2020-SCT-DTR: Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo – registrales* (Resolución N° 178-2020-SUNARP-SN). https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/RESOLUCI%C3%93N%20N%C2%B0178-2020-SUNARP-SN_LALEY.pdf



Instituto Nacional de Innovación Agraria

D. : Av. La Molina 1981, La Molina
T. : (511) 240-2100 / 240-2350
www.gob.pe/inia

ISBN: 978-9972-44-160-8




PERÚ

Ministerio
de Desarrollo Agrario
y Riego



Instituto Nacional de Innovación Agraria

 @INIAPeru  @INIAPeru  @iniaperu  @IniaPeru  @iniaperu  @iniaperu