

## ALERTA INMOBILIARIA

### DECRETO SUPREMO 002-2021-VIVIENDA QUE APRUEBA EL NUEVO REGLAMENTO DE LA LEY 29151, LEY GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

El día de domingo 11 de abril de 2021, se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, mediante el cual se aprobó el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "Nuevo Reglamento"), y se derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobó el anterior Reglamento de la Ley N° 29151, así como sus modificatorias.

A continuación, vamos a precisar los principales aspectos de esta norma, para efectos de esta alerta.

#### ¿Cuál es el objeto del Nuevo Reglamento?

El objeto es reglamentar la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regulando las actuaciones y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los predios estatales, maximizando su aprovechamiento económico y/o social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, y contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado.

#### ¿Qué es el Sistema Nacional de Bienes Estatales según el Nuevo Reglamento?

El Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SNBE") es el conjunto de entidades, garantías y normas que regulan integral y coherentemente los predios estatales en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional o Local, que apoya al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado desarrollando una gestión basada en los principios de eficiencia, transparencia y racionalidad del uso del patrimonio estatal; que a su vez, incluye los procedimientos, actuaciones y contratos que recaen sobre los predios estatales, regulados por el Reglamento, así como por las Directivas que emite la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SNB, ente rector del SNBE, el cual tiene funciones normativas, de supervisión, gestión, decisión, de registro, capacitación, sanción y de recuperación de predios de propiedad estatal.

Asimismo, las entidades del SNBE tienen las siguientes funciones, atribuciones y obligaciones principalmente:

- Identificar los predios de su propiedad y los que se encuentren bajo su administración, debiendo registrarlos en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales y en el Registro de Predios correspondiente.
- Realizar inspecciones de sus predios y de los que se encuentran bajo su administración para verificar su uso y destino a fin de lograr una eficiente gestión de los mismos.
- Efectuar el diagnóstico físico legal de sus predios y de los que se encuentran bajo su administración, ejecutando cuando corresponda, las acciones de saneamiento físico legal de los mismos.
- Solicitar a la SBN, previa comunicación escrita y/o suscripción del convenio respectivo, que efectúe el sustento técnico legal para el otorgamiento de derechos sobre los predios estatales de su propiedad.
- Poner a disposición del Estado, representado por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, los predios de su propiedad o bajo su administración que no resultan de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales.
- Aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración de sus predios, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos.
- Disponer, aprobar el alta y la baja de sus predios.
- Adoptar todas las acciones necesarias para la defensa de los bienes de su propiedad o bajo su administración, ante todo órgano administrativo, notarial, arbitral y jurisdiccional, lo cual incluye repeler todo tipo de invasiones u ocupaciones ilegales que se realicen en los predios de su propiedad o bajo su administración, inscritos o no en el Registro de Predios, y recuperarlos extrajudicialmente cuando tengan conocimiento de dichas invasiones u ocupaciones.
- Solicitar el otorgamiento de derechos reales sobre predios del Estado, ante la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, o ante las entidades cuando se trate de predios de propiedad de éstas, para el cumplimiento de sus fines institucionales.

## ¿Qué se establece respecto de los predios estatales?

Principalmente, se establece que están conformados por los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado o de las entidades, así como, por aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas, pueblos indígenas u originarios.

Asimismo, se establece que las edificaciones y las mejoras efectuadas sobre los predios estatales benefician a la propiedad, por lo que la restitución del bien no otorga derecho a resarcimiento o a compensación alguna por la ejecución de dichas edificaciones o mejoras, salvo disposición expresa en alguna normativa.

Finalmente, que el trámite y la aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante la SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional; ante los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad; y, ante las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

En caso la legislación no asigne a alguna entidad la facultad para el otorgamiento de derechos sobre predios estatales bajo su administración, la competencia corresponde a la SBN.

## ¿Qué se entiende por “aprovechamiento de los predios de dominio público” en el Nuevo Reglamento?

El aprovechamiento implica que las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, afectación en uso, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público que se encuentran bajo su titularidad o bajo su administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público, bajo responsabilidad del funcionario público a cargo de la constitución del acto.

Asimismo, cabe resaltar que la normativa también prevé el escenario de la desafectación cuando, de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público. En ese caso podrá desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable. Esta desafectación además se inscribe en el Registro de Predios, en mérito a la Resolución que la aprueba, acompañada del plano y la memoria descriptiva.

## ¿Qué se regula respecto de los actos de adquisición regulados en el Nuevo Reglamento?

Se señala que pueden ser otorgados en forma directa, a solicitud de parte, o mediante convocatoria pública, de oficio, de acuerdo a las particularidades del acto que corresponda. Se regula la afectación en uso, cesión en uso, usufructo, arrendamiento, comodato, servidumbre.

A continuación señalaremos las principales disposiciones en lo que respecta al plazo de cada uno.

- Afectación en uso, el plazo es indeterminado o determinado, no se señala expresamente de cuantos años, pero depende de la finalidad para el uso o servicio público requerido.
- Cesión en uso, el plazo es de hasta 10 años renovables.
- Usufructo, el plazo es de hasta de 30 años renovables.
- Arrendamiento, el plazo es de hasta 6 años, al término se puede firmar un nuevo contrato.
- Comodato, el plazo es de 1 año cuando se otorga a favor de las entidades y 90 días calendario cuando es el caso de particulares, pudiendo prorrogarse solo por única vez por el mismo plazo.
- Servidumbre, hasta por el plazo de 10 años renovables.