

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0087-2021/SBN**

San Isidro, 21 de octubre de 2021

**VISTO:**

El Informe N° 00205-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 12 de octubre de 2021, de la Subdirección de Normas y Capacitación; el Informe N° 00205-2021/SBN-DNR de fecha 14 de octubre de 2021, de la Dirección de Normas y Registro; el informe N° 312-2021/SBN-OAJ de fecha 20 de octubre de 2021, de la Oficina de Asesoría Jurídica, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del TUO de la Ley N° 29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia;

Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se incorporó los artículos 17-A, 17-B, 17-C, 17-D, 17-E, 17-F, 17-G, 17-H, 17-I, 17-J, 18-A y 18-B al Capítulo III del Título II de la Ley N° 29151, entre los cuales se establece que los procedimientos de primera inscripción de dominio de predios del Estado a cargo de la SBN o de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, se efectúa de manera independiente de cualquier otro procedimiento de administración o disposición,

considerando además que dicho procedimiento se pueda realizar de forma masiva en función al ámbito territorial, así como facultando a la entidad a cargo del trámite a solicitar la anotación preventiva del procedimiento en el Registro de Predios de la zona registral correspondiente;

Que, las disposiciones normativas señaladas en el considerando precedente, se encuentran consolidadas en los numerales 19.1 y 19.2 del artículo 19 del TULO de la Ley N° 29151;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, derogando el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobó el anterior reglamento de la Ley 29151 con excepción del Capítulo V del Título III, referido a los Bienes Muebles Estatales, el cual quedará derogado a la entrada en vigencia de la(s) Directiva(s) que emita la Dirección General de Abastecimiento sobre la materia;

Que, en el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, regula entre los Actos de Adquisición el procedimiento de primera inscripción de dominio, a cargo no solo de la SBN sino también de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, en estricta concordancia con las disposiciones antes citadas del TULO de la Ley N° 29151;

Que, con la finalidad de regular los aspectos operativos del procedimiento de primera inscripción de dominio, previsto en el marco del Reglamento derogado, mediante la Resolución N° 052-2016/SBN de fecha 13 de julio de 2016, se aprobó la Directiva N° 002-2016/SBN, denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado";

Que, en este contexto, resulta necesaria la emisión de una nueva Directiva que sustituya a la Directiva N° 002-2016/SBN, denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", con el objeto de incorporar las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas descritas, a través de un nuevo cuerpo normativo que las integre de forma sistemática, uniformizando y consolidando las disposiciones que contribuyan a la celeridad del procedimiento de primera inscripción de dominio;

Que, de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, en concordancia con el numeral 6.3.3 de la Directiva N° 002-2017/SBN, denominada "Disposiciones para la emisión de documentos normativos en la SBN", aprobada por Resolución N° 051-2017/SBN del 28 de junio de 2017, las entidades públicas disponen la publicación de los proyectos de normas de carácter general que sean de su competencia en el Diario Oficial El Peruano, en sus Portales Electrónicos o mediante cualquier otro medio, en un plazo no menor de treinta (30) días antes de la fecha prevista para su entrada en vigencia, permitiendo que las personas interesadas formulen comentarios sobre las medidas propuestas;

Que, mediante el Informe N° 00205-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 12 de octubre de 2021, la Subdirección de Normas y Capacitación, con la conformidad de la Dirección de Normas y Registro otorgada mediante el Informe N° 00205-2021/SBN-DNR, sustenta la necesidad de emitir una nueva Directiva en el marco del TUO de la Ley N° 29151 y del Reglamento de la Ley N° 29151, que contemple los cambios normativos contenidos en dichas normas, respecto a la inscripción en primera de dominio y se derogue la Directiva N° 002-2016/SBN por encontrarse desactualizada;

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde disponer la publicación del proyecto de la Directiva denominada “*Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado*”, su Anexo y la Exposición de Motivos, en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, y de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional; proponiendo el plazo de siete (07) días hábiles para que las entidades públicas y privadas, así como las personas interesadas, remitan sus sugerencias, comentarios y/o aportes;

Con los visados de la Dirección de Normas y Registro, la Oficina de Asesoría Jurídica, y la Subdirección de Normas y Capacitación, y;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS; y, en uso de las funciones previstas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

## **SE RESUELVE:**

### **Artículo 1.- Publicación del Proyecto**

Disponer la publicación del proyecto de Resolución que aprueba la Directiva denominada “*Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado*”, de la citada Directiva, de su Anexo y de su Exposición de Motivos, en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), el mismo día de la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano, a efectos de recibir las sugerencias, comentarios y/o aportes de las entidades públicas y privadas, así como de las personas interesadas, a través del citado Portal Institucional, dentro del plazo de siete (07) días hábiles, contados desde la publicación de la presente resolución.

### **Artículo 2.- Consolidación de información**

Encargar a la Subdirección de Normas y Capacitación la consolidación de las sugerencias, comentarios y/o aportes que se presenten respecto al proyecto señalado en el artículo precedente.

**Artículo 3.- Difusión y publicación**

Dispóngase la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional de la SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), en la misma fecha de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**OAJ**

**DNR**

**SDNC**

**Firmado por:**

**Superintendente Nacional de Bienes Estatales**



**PERÚ**

Ministerio  
de Vivienda, Construcción y  
Saneamiento



**SBN**

*Bienes del Estado para el desarrollo del país*

TIPO DE DOCUMENTO: **DIRECTIVA**

NOMBRE DEL DOCUMENTO:

**DISPOSICIONES PARA LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO**

NÚMERO DEL DOCUMENTO:

**DIRECTIVA N° XXX-2021/SBN**

NOMBRE DE LA UNIDAD DE ORGANIZACIÓN:

**SUBDIRECCIÓN DE NORMAS Y CAPACITACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE NORMAS Y REGISTRO**

San Isidro, XXX de 2021

Versión N° 01

## PROYECTO DE DIRECTIVA

### “DISPOSICIONES PARA LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO”

**Formulado por:** Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro

#### 1. OBJETIVO

Regular el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, a que se refiere el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades.

#### 2. FINALIDAD

Garantizar la correcta incorporación e inscripción registral de predios del Estado, a fin de asegurar su defensa y facilitar su eficaz y eficiente aprovechamiento.

#### 3. BASE LEGAL

- 3.1 Ley N°26856, Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido.
- 3.2 Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 3.3 Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 3.4 Ley N°28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.
- 3.5 Decreto Legislativo N°1202, modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.
- 3.6 Decreto Supremo N°050-2006-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido.
- 3.7 Decreto Supremo N° 010-2008-VIVIENDA, Dictan medidas para la supervisión de la Zona De Playa Protegida y de la Zona de Dominio Restringido a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y su Inmatriculación en el registro de predios.
- 3.8 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN.
- 3.9 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 3.10 Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.11 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.12 Resolución N° 0078-2021/SBN, que aprueba la Directiva N°0002-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Desarrollo de Capacidades y Certificación de Profesionales y Técnicos encargados de la gestión de predios estatales”.

#### 4. ALCANCE

La presente Directiva es de alcance nacional y de estricto cumplimiento por la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, en el marco del proceso de descentralización. En el caso de la SBN la presente Directiva es de aplicación de la

## 5. DISPOSICIONES GENERALES

**5.1 Abreviaturas:** Para los efectos de la presente Directiva se entiende por:

- 1. Gobiernos Regionales:** Gobiernos Regionales que cuentan con funciones transferidas en el marco del artículo 62 de la Ley N° 27867.
- 2. Reglamento:** Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3. TUO de la Ley:** Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.

**5.2 Siglas:**

Para los efectos de la presente Directiva, se entiende por:

- 1. SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 2. SDAPE:** Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
- 3. SNBE:** Sistema Nacional de Bienes Estatales
- 4. SINABIP:** Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
- 5. SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

**5.3 Competencias para el trámite y aprobación del procedimiento de primera inscripción de dominio.**

El trámite y aprobación del procedimiento de primera inscripción de dominio es de competencia de:

1. 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 y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración.

**5.4 De la primera inscripción de dominio**

**5.4.1** El procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado es de oficio, se realiza de manera progresiva y, es ejecutado por la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales.

**5.4.2** El procedimiento de primera inscripción de dominio puede efectuarse de forma masiva, respecto de un ámbito geográfico que se determine en un Plan, aplicándose economía de escalas.

**5.4.3** La determinación de las áreas materia de primera inscripción de dominio de predios del Estado requieren previamente de inspecciones técnicas y consultas a las entidades competentes, dependiendo de la naturaleza y ubicación del predio a inscribir.

**5.4.4** La primera inscripción de dominio en el Registro de Predios de las áreas ubicadas en Zona de Playa Protegida se sustenta y aprueba por la SBN.

## **6. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado comprende siete (7) etapas, conforme se desarrollan a continuación.

### **6.1 Diagnóstico físico legal del predio materia de primera inscripción de dominio**

Comprende, sin ser secuenciales, las siguientes acciones:

#### **6.1.1 Identificación del predio o del ámbito geográfico**

La SBN o el Gobierno Regional inicia de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio, identificando y elaborando el polígono preliminar del predio que es materia de diagnóstico, en base a la verificación de la base gráfica con que cuenta. En el caso de los procedimientos de primera inscripción de dominio que se ejecutan de forma masiva la identificación es respecto del ámbito geográfico previamente determinado.

#### **6.1.2 Recopilación de información y estudio de títulos**

**6.1.2.1** Los profesionales de la SDAPE, en el caso de la SBN o de la unidad orgánica de los Gobiernos Regionales a cargo del trámite, proceden a obtener información relevante, documental y digital, de las diversas entidades públicas y privadas, que se señalan a continuación:

1. De la SUNARP: Partidas registrales, títulos archivados, planos y base gráfica registral, índice de propietarios.
2. Del Ministerio de Cultura: información sobre tierras y territorios de Pueblos Indígenas y Originarios, así como de inmuebles constituidos como Patrimonio Cultural de la Nación.
3. De los Gobiernos Regionales: derechos de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas.
4. De otras entidades: información sobre el predio y su ámbito geográfico; así como respecto a las restricciones, regímenes o calificaciones especiales que pudiera tener el predio materia del diagnóstico.

En el caso de información de las entidades de formalización urbano /rural se requiere que éstas se pronuncien respecto a su competencia sobre el predio materia de evaluación. De no ser competentes, la SBN o el Gobierno Regional continúa con el procedimiento.

**6.1.2.2** La solicitud de información puede ser de forma individual o masiva.

**6.1.2.3** Para el requerimiento de información a las entidades antes indicadas, se debe evaluar su pertinencia, en atención a los indicios de la existencia de alguna situación que pueda afectar al predio materia de evaluación, sea por la proximidad u otra causa.

**6.1.2.4** Las entidades cuentan con un plazo no mayor de siete (07) días hábiles, bajo responsabilidad administrativa, para la atención del requerimiento de información planteado por la SBN o los Gobiernos Regionales. En caso de que se requiera mayor tiempo para poder entregar la información solicitada, ello debe ser comunicado a la SBN o al Gobierno Regional dentro de la vigencia del primer plazo, precisando un plazo

razonable para su atención, el cual en ningún caso podrá exceder los siete (7) días hábiles adicionales.

- 6.1.2.5 Con la información que se obtiene, se efectúa el estudio de títulos, el cual comprende el análisis de los títulos archivados, las partidas registrales y su correspondencia con la base gráfica catastral y/o registral; asimismo, se verifica o se contrasta la información registral con la situación física actual del predio, obtenida del levantamiento catastral.

### **6.1.3 Inspección del predio**

- 6.1.3.1 Los profesionales de la SDAPE, en el caso de la SBN o de la unidad orgánica de los Gobiernos Regionales a cargo del trámite, efectúan la inspección en campo a efectos de verificar el estado físico del predio, la existencia de poseedores, edificaciones y las demás características físicas relevantes, en función a la naturaleza del procedimiento. Asimismo, realizan el levantamiento catastral para obtener la ubicación exacta, el área y linderos del predio, y efectúa la monumentación de hitos de corresponder, para lo cual pueden utilizar equipos tecnológicos.
- 6.1.3.2 Durante la inspección del predio, los citados profesionales pueden diligenciar las notificaciones a los ocupantes que sean identificados, a fin de que estos tomen conocimiento del procedimiento que se está llevando a cabo e informen sobre el derecho que les asiste para ocupar el área. La notificación se efectúa con la entrega del Oficio al ocupante del predio, dejando constancia del acto en el "Acta de Constancia de Notificación" conforme al formato que como Anexo forma parte de la presente Directiva.
- 6.1.3.3 La SBN o el Gobierno Regional, otorga un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación efectuada a los ocupantes del predio, para la presentación de la documentación que acredite su derecho sobre este. En caso se requiera mayor tiempo para poder presentar la información solicitada, ello debe ser comunicado a la SBN o al Gobierno Regional, dentro del plazo otorgado. La prórroga del plazo puede ser concedida por única vez, mediante decisión expresa, no pudiendo exceder en ningún caso los diez (10) días hábiles adicionales.
- 6.1.3.4 No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado.

### **6.1.4 Elaboración del plano de diagnóstico**

- 6.1.4.1 Contando con la información técnica y legal, los profesionales de la SDAPE en el caso de la SBN o de la unidad orgánica de los Gobiernos Regionales a cargo del trámite, proceden a elaborar la memoria descriptiva y el plano de diagnóstico del predio, georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, indicando su zona geográfica y en Datum oficial vigente, documento con el que se gestiona ante el Registro de Predios, el Certificado de Búsqueda Catastral o Informe Técnico de Catastro.
- 6.1.4.2 En caso de existir conflicto de límite distrital, la ubicación del predio puede relacionarse con cualquiera de las jurisdicciones, sin perjuicio de

la modificación posterior que pueda efectuarse una vez resuelto el conflicto.

### **6.1.5 Obtención del Certificado de Búsqueda Catastral**

**6.1.5.1** El Certificado de Búsqueda Catastral es proporcionado por la SUNARP en un plazo no mayor de quince (15) días desde su requerimiento, al cual se anexan los informes técnicos que lo sustentan y la información en formato digital del predio o ámbito geográfico materia de consulta.

**6.1.5.2** El Certificado y la información que contiene tienen carácter vinculante en el aspecto técnico, para la posterior inscripción de la primera inscripción de dominio.

### **6.1.6 Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica**

**6.1.6.1** En el informe de diagnóstico, elaborado por los profesionales de la SDAPE, en el caso de la SBN o los profesionales de la unidad orgánica de los Gobiernos Regionales, se determina si el predio es de propiedad del Estado, si se encuentra inscrito en el Registro de Predios y la entidad competente para su inmatriculación. Asimismo, se determina que no se afecta propiedad privada o la posesión o propiedad de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas o Pueblos indígenas u originarios.

**6.1.6.2** En el informe de diagnóstico los profesionales a cargo del trámite se pronuncian sobre la procedencia de continuar o no con el procedimiento de primera inscripción de dominio, así como determinan la continuación del procedimiento sobre el total o sobre parte del área del Estado, en cuyo caso se procede a la elaboración de los documentos técnicos sustentatorios para lo cual, de corresponder, se efectúa el redimensionamiento del área y la formulación del plano perimétrico - ubicación y la memoria descriptiva respectivos. Adicionalmente, señala las demás acciones de saneamiento físico legal que sean necesarias efectuar.

**6.1.6.3** Durante la elaboración del informe se evalúa el derecho de propiedad sustentado por particulares respecto al predio materia de diagnóstico físico legal, derecho que se acredita mediante documento público o documento privado de fecha cierta, conforme a lo dispuesto en los artículos 235 y 245 del Código Procesal Civil, legalmente otorgados y que contenga información técnica que permita identificar el predio. La información técnica antes referida puede consistir en planos y/o memorias descriptivas u otros, debidamente visados y/o emitidos por la autoridad competente, debiendo guardar correspondencia con lo descrito en los títulos de propiedad legalmente otorgados, de existir discrepancia entre la documentación técnica y lo señalado en el título de propiedad legalmente otorgado, deberá hacer valer su derecho en la vía pertinente.

**6.1.6.4** Se considera título legalmente otorgado a aquel que ha sido conferido por quien tenía derecho de propiedad, observando el tracto sucesivo y siguiendo el procedimiento regular previsto por ley.

**6.1.6.5** Dentro del polígono del predio, materia de la primera inscripción de dominio, se puede comprender secciones o áreas de dominio público.

## **6.2 Anotación preventiva de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio**

### **6.2.1 De la solicitud de anotación preventiva**

La anotación preventiva de primera inscripción de dominio ante el Registro de Predios de la zona registral correspondiente, puede ser solicitada por la SBN o el Gobierno Regional, adjuntando para ello el plano perimétrico - ubicación autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, la memoria descriptiva y el Certificado de Búsqueda Catastral.

### **6.2.2 Vigencia de la anotación preventiva**

La anotación preventiva tiene una vigencia de seis (6) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por el mismo plazo y por única vez. Vencido dicho plazo o con la inscripción de la resolución que aprueba la primera inscripción de dominio, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

Si con posterioridad a la anotación preventiva y durante su vigencia, la entidad competente comprueba la existencia de algún derecho de propiedad de particulares respecto al predio, procede a solicitar el levantamiento de dicha anotación.

## **6.3 Informe técnico legal que sustenta la primera inscripción de dominio**

Los profesionales de la SDAPE en el caso de la SBN o, los profesionales de la unidad orgánica de los Gobiernos Regionales a cargo del trámite, elaboran el informe técnico legal sustentatorio de la primera inscripción de dominio que contiene el análisis y la conclusión respecto de la titularidad del Estado sobre el predio, la existencia de las cargas y gravámenes que lo afectan, y los demás aspectos que sustenten la procedencia de la primera inscripción de dominio. Dicho informe técnico legal, que en la SBN es suscrito por el Subdirector de la SDAPE, se acompaña de los documentos técnicos finales del área libre de propiedad estatal: plano, memoria descriptiva y documento de valor estimado.

## **6.4 Resolución que dispone la primera inscripción de dominio**

Con el Informe técnico legal y la documentación técnica sustentatoria, la SDAPE en el caso de la SBN o la unidad de organización competente del Gobierno Regional, según corresponda, emite la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio a favor del Estado.

## **6.5 Publicación de la resolución**

**6.5.1** Un extracto de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio del Estado se publica por única vez en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, a fin de que los que pudieran verse afectados puedan tomar conocimiento y presentar su impugnación ante la entidad, adjuntando el título que acredite el derecho real afectado, en un plazo máximo de quince (15) días de efectuada la publicación.

**6.5.2** La publicación del extracto debe contener necesariamente el nombre de la entidad que realiza el procedimiento, descripción de la ubicación del predio, área y centroide. En un mismo aviso puede publicarse más de un procedimiento de primera inscripción de dominio.

**6.5.3** Adicionalmente, se publica el texto completo de dicha resolución en la página web de la entidad encargada del procedimiento. En el caso de la SBN, la gestión de la publicación está a cargo de la Unidad de Trámite Documentario.

**6.5.4** Si la resolución emitida es impugnada, la unidad de organización competente de la SBN o del Gobierno Regional, según corresponda, proceden para la tramitación de los recursos administrativos, conforme a lo establecido en el artículo 218 y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**6.5.5** Se puede poner fin al procedimiento, en cualquiera de las etapas previas a la inscripción de la Resolución que dispone la primera inscripción de dominio, cuando:

- a) Se acredite la propiedad de un particular, de Comunidades Campesinas o Comunidades Nativas, cuyo derecho de propiedad se encuentra inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP.
- b) Tratándose de tierras no inscritas de propiedad o en posesión de Comunidades Campesinas o Comunidades Nativas reconocidas, se encuentren o no comprendidas en procesos de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad agraria, en el marco de las disposiciones legales de la materia.
- c) Se acredite que el predio es de propiedad de particulares por constar en un documento público o documento privado de fecha cierta conforme a las características señaladas en el numeral 6.1.6.3 de la presente Directiva.
- d) Se determina que el área total materia de inscripción en primera de dominio se encuentra inscrita en el Registro de Predios.
- e) Se acredita que su incorporación es competencia de otra entidad del SNBE.

## **6.6 Inscripción registral de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio**

**6.6.1** La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, una vez que ha quedado firme, constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente, de conformidad con el artículo 77 del Reglamento, para tal efecto, la SDAPE, en los casos de predios del Estado bajo su administración, remite a la Oficina Registral respectiva copia autenticada de la resolución.

Sin perjuicio de lo antes señalado, en los casos que la solicitud de inscripción registral se efectúe de manera virtual, el trámite se realiza conforme a la normatividad específica de la materia que la regula.

**6.6.2** A dicha resolución la SDAPE adjunta el plano perimétrico - ubicación y la memoria descriptiva cuando no se haya solicitado la anotación preventiva o esta haya caducado o cuando el área del predio anotada preventivamente haya sufrido modificación.

**6.6.3** De existir observaciones en sede registral, la SDAPE en el caso de la SBN o la unidad de organización en los Gobiernos Regionales procede a levantar dichas observaciones, para lo cual puede adecuar la documentación técnica sustentatoria del procedimiento, emitiendo de ser necesario, una nueva resolución con los nuevos datos para el reingreso del título.

## **6.7 Registro en el SINABIP del predio materia de la primera inscripción de dominio**

**6.7.1** La SBN, a través de la SDAPE y los Gobiernos Regionales deben registrar el acto de la primera inscripción de dominio en el SINABIP, en el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de que la resolución que apruebe dicho acto queda firme.

**6.7.2** En caso no se encuentren implementadas las adecuaciones tecnológicas o se presente algún inconveniente de interconexión para realizar el registro de información en el aplicativo SINABIP Web, puede remitirse a la SDRC la documentación correspondiente para su registro.

**6.7.3** Culminada esta etapa, se dispone el archivo definitivo del expediente.

## **7. RESPONSABILIDADES**

En relación a la SBN, la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal y la SDAPE son responsables de velar, por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, en lo que les corresponda.

En cuanto a los Gobiernos Regionales, son responsables del cumplimiento de las disposiciones de la presente Directiva, las unidades de organización competentes para los actos de adquisición de los predios del Estado dentro de su jurisdicción, de acuerdo a sus respectivos instrumentos de gestión.

## **8. DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Única.-** Los procedimientos de primera inscripción de dominio de predios estatales, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en el que se encuentren.

## **9. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

### **Primera. - Aplicación supletoria de la Directiva**

Las entidades que cuentan con régimen legal propio para disponer la primera inscripción de dominio de predios de su propiedad o bajo su competencia pueden aplicar de manera supletoria la presente directiva.

### **Segunda. - De los procedimientos de primera inscripción de dominio de predios del Estado en el marco del Decreto Legislativo N° 1192**

Los procedimientos de primera inscripción de dominio de predios a favor del Estado, enmarcados dentro del Decreto Legislativo N° 1192, a cargo de la SBN, se regulan conforme a la Directiva N° 001-2021/SBN.

### **Tercera. - Primera inscripción de dominio de predios de dominio público**

Las entidades que cuentan con competencia para efectuar la primera inscripción de dominio de predios estatales de dominio público realizan dicho procedimiento utilizando el procedimiento regulado en sus propias normas especiales y aplicando de forma supletoria lo establecido en el Reglamento y la presente directiva.

### **Cuarta. - Primera inscripción de dominio de predios del Estado comprendidos en proyectos de inversión**

La SBN dispone la primera inscripción de dominio de los predios de carácter y alcance nacional no inscritos, comprendidos en proyectos de inversión a favor de la entidad que

solicite la transferencia, previa evaluación del cumplimiento de los requisitos para dicho acto. En la resolución que emite, la SBN debe indicar la finalidad para la cual se transfiere el predio y el plazo para la ejecución del proyecto bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, lo que se inscribe como carga conjuntamente con la primera inscripción de dominio.

En los casos que se requiera el otorgamiento de otros derechos reales, la SBN, de corresponder efectúa la primera inscripción de dominio a favor del Estado y seguidamente otorga el derecho real requerido.

En los supuestos antes señalados, la primera inscripción de dominio se efectúa conforme a las etapas previstas en la presente Directiva.

#### **Quinta. - Del procedimiento de inmatriculación a cargo del Ministerio de Cultura**

El Ministerio de Cultura en el procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación, de conformidad con el artículo 13 de la Ley N° 28296, puede aplicar la presente directiva de manera supletoria.

#### **Sexta. - De la primera inscripción de dominio de predios de las municipalidades**

Los Gobiernos Locales para la primera inscripción de dominio de los predios descritos en el artículo 56 de la Ley N° 27972, pueden aplicar de manera supletoria las reglas contenidas en la etapa de Diagnóstico físico legal detallado en la presente Directiva, conforme a lo dispuesto en el numeral 13.1 del artículo 13 del Reglamento.

#### **Sétima. - De la primera inscripción de dominio de la zona de playa protegida y de la determinación de la zona de dominio restringido**

Corresponde a la SBN, disponer mediante resolución la primera inscripción de dominio en el Registro de Predios, de los predios ubicados en la zona de playa y de los predios de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido. Se encuentran comprendidos los terrenos ganados al mar, sea por causas naturales o actividad humana. La resolución que emite la SBN, conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación, constituyen título suficiente para la inscripción en el Registro de Predios y para todos los efectos legales.

La determinación de la zona de dominio restringido conforme a la normatividad de la materia, es efectuada por la SBN, de oficio y a partir de la determinación de la Línea de Mas Alta Marea y de la franja ribereña paralela no menor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI. En el procedimiento de determinación de zona de dominio restringido se aplica la presente directiva en lo que fuera pertinente.

#### **Octava. - Acciones complementarias para culminar la primera inscripción de dominio**

En caso la SBN o los Gobiernos Regionales no puedan culminar con el procedimiento de la primera inscripción de dominio del predio del Estado por falta de documentación técnica del área colindante que permita la determinación de los linderos, corresponde que impulsen las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para la delimitación de los linderos que permita la inscripción y defensa del predio del Estado.

#### **Novena. - Procedimientos excluidos**

No están comprendidos en la presente Directiva los predios estatales que son materia de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad urbana y rural u otros supuestos contemplados en normas especiales.

#### **Décima. - Suscripción de los Informes Técnicos Legales**

Los informes técnicos legales son suscritos por profesionales o técnicos certificados por la SBN conforme a lo establecido en el artículo 37 del TUO de la Ley. Esta exigencia opera a partir de la fecha establecida en la Primera Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN.

#### **10. ANEXO:**

Formato “Acta de Constancia de Notificación”.

ANEXO

## ACTA DE CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN

Texto Único Ordenado de la Ley 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" aprobado por el Decreto Supremo N°004-2019-JUS

PRIMERA VISITA

SEGUNDA VISITA

PRECISAR OTROS

Fecha de la visita

Hora de la visita

Entidad que notifica:

**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN**

Documento a Notificar

Destinatario

Domicilio

Distrito

Provincia

Color de Fachada

Departamento

Suministro de Luz

N° de Piso

Otras referencias

Nombre y apellido del profesional a cargo

DNI N°

FIRMA

### NEGATIVA A FIRMAR O RECIBIR EL DOCUMENTO

Motivo:

Sexo de la persona que atiende:

Fecha y hora de la visita :

Características de la ocupación advertida:

**\*Adjuntar panel fotográfico**

En el caso de la negativa de firmar o recibir el documento, se tiene por bien notificado con el presente al destinatario del documento, de conformidad con lo prescrito en el numeral 21.3 del Artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" aprobado por el Decreto Supremo N°004-2019-JUS.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del TUO de la Ley N°29151, la SBN es el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia.

Según lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N°29151 y el inciso 2 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la indicada Ley, aprobado por Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, es función y atribución de la SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, formular políticas y expedir directivas sobre los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de bienes estatales.

Conforme lo dispuesto por el artículo 2 del TUO de la Ley N°29151, las normas que emita la SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el SNBE, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes.

La Ley N°29151, emitida el 15 de marzo de 2007, fue modificada por la Ley N°30047, Ley que modifica la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la cual dispuso la exigencia de la certificación para los profesionales y técnicos encargados de las actividades relativas a la gestión de bienes estatales que, en razón de sus funciones, intervienen directamente en la aplicación de dicha Ley.

Posteriormente, se emitió el Decreto Legislativo N°1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual incorporó los artículos 17-A, 17-B, 17-C, 17-D, 17-E, 17-F, 17-G, 17-H, 17-I, 17-J, 18-A y 18-B al Capítulo III del Título II de la Ley N°29151, cuyo artículo 17-B dispuso que los procedimientos de primera inscripción de dominio de predios del Estado, a cargo de la SBN

o de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, se efectúe de manera independiente de cualquier otro procedimiento de administración o disposición, considerando que dicho procedimiento se realice de forma masiva en función al ámbito territorial, así como facultando a la entidad a cargo del trámite el solicitar la anotación preventiva del procedimiento. La Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N°1358, dispone expresamente que mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento se apruebe el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151. Asimismo, la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N°1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, modificó el artículo 3, el literal d) del artículo 4, el literal a) del artículo 6 y el literal c) del párrafo 14.1 del artículo 14 de la Ley N°29151. Dicho dispositivo legal esencialmente circunscribe las competencias de la SBN a los predios estatales.

En atención a los diversos cambios normativos introducidos a la Ley N°29151, se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, mediante el Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA.

De otro lado, mediante el Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, se aprobó el antiguo Reglamento de la Ley N°29151, en cuyos artículos 38, 39 y 40 contemplaban el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios estatales.

Bajo el marco legal antes descrito, con la finalidad de regular los aspectos operativos del procedimiento previsto en el párrafo anterior, mediante la Resolución N°0052-2016/SBN de fecha 13 de julio de 2016 se aprobó la Directiva N°002-2016/SBN, denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado".

Posteriormente, mediante el Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, se aprobó el nuevo Reglamento de la Ley N°29151, derogando el Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, que aprobó el anterior reglamento de la Ley 29151 con excepción del Capítulo V del Título III, referido a los Bienes Muebles Estatales, el cual quedará derogado a la entrada en vigencia de la(s) Directiva(s) que emita la Dirección General de Abastecimiento sobre la materia.

El Capítulo II del nuevo Reglamento de la Ley N°29151, referido a los Actos de Adquisición, regula en su Subcapítulo I el procedimiento de primera inscripción de dominio, a cargo no sólo de la SBN sino también de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas. Asimismo, dicho reglamento, en concordancia con el numeral 19.1 del artículo 19 del TUO de la Ley N°29151, establece que la primera inscripción de dominio se efectúa de manera independiente a cualquier procedimiento de administración o disposición, y puede realizarse en forma masiva en función al ámbito territorial que se determine, considerando

además la posibilidad de que se pueda solicitar la anotación preventiva del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Predios de la zona registral correspondiente.

La Séptima Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la ley N°29151, señala que la SBN en calidad de ente rector del SNBE, emitirá las directivas que sean necesarias para la implementación de lo regulado en dicho Reglamento, así como para determinar los plazos para las actuaciones, cuando corresponda.

En este contexto, es preciso indicar que la Directiva N°002-2016/SBN, denominada “Procedimiento para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, no contempla los cambios normativos antes descritos por lo cual resulta necesaria la emisión de una nueva Directiva que sustituya la citada Directiva, por encontrarse desactualizada. En consecuencia, resulta necesario proponer una nueva Directiva, denominada: “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, la cual se encuentra acorde a los nuevos cambios normativos antes descritos.

En relación al proyecto de la citada Directiva, se incorpora las normas establecidas por el vigente Reglamento de la Ley N°29151, así como se recoge las sugerencias recibidas por las distintas unidades de organización de la SBN, en su condición de Ente Rector del SNBE.

Entre los principales aspectos que contempla la citada propuesta normativa cabe citar los siguientes:

- Disposiciones generales, en los cuales se han incluido abreviaturas y siglas para su mejor comprensión; disposiciones generales respecto a la competencias de la SBN y de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas en relación al trámite independiente de la primera inscripción de dominio de cualquier otro acto de administración o de disposición, así como a la posibilidad de que se efectúe en forma masiva respecto de un ámbito geográfico.
- Disposiciones específicas, respecto al procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios de propiedad del Estado.
- Una disposición complementaria transitoria por la cual se establece que los procedimientos de primera inscripción de dominio de predios estatales, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.

- Diez disposiciones complementarias finales, que regulan temas relacionados al procedimiento de primera inscripción de dominio en concordancia con el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151, relacionados a la aplicación supletoria y/o pertinente de la Directiva en casos específicos.

Así la primera disposición complementaria final dispone la aplicación supletoria de la Directiva por parte de las entidades que cuentan con régimen legal propio para disponer la primera inscripción de dominio de predios de su propiedad o bajo su competencia; la segunda disposición complementaria final establece la remisión de los procedimientos de primera de dominio de predios a favor del Estado enmarcados en el Decreto Legislativo N°1192, a la regulación de la Directiva N° 001-2021/SBN; la tercera disposición que considera la aplicación supletoria del Reglamento y la Directiva por aquellas entidades que cuentan con competencia para efectuar la primera inscripción de dominio de predios estatales de dominio público utilizando para ello el procedimiento regulado en sus propias normas especiales; la cuarta disposición que establece que en los supuestos de primera inscripción de dominio de los predios de carácter y alcance nacional no inscritos, comprendidos en proyectos de inversión a favor de la entidad que solicite la transferencia o de algún otro derecho real, se efectúe conforme a las etapas previstas en la Directiva para la primera inscripción de dominio; una quinta disposición complementaria final que regula la aplicación supletoria de la Directiva para los casos de primera inscripción de dominio de los predios del Estado que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación.

Adicionalmente, la sexta disposición complementaria final mediante la que se dispone que los Gobiernos Locales pueden aplicar de manera supletoria las reglas contenidas en la etapa de Diagnóstico físico legal detallado en la Directiva para la primera inscripción de dominio de los predios a que se hace referencia en el artículo 56 de la Ley N° 27972; la séptima disposición que regula el tema de la primera inscripción de dominio de la zona de playa protegida (que comprende el Área de Playa y la Zona de Dominio Restringido) a cargo de la SBN, comprendiendo los terrenos ganados al mar por causas naturales o actividad humana, indicando que la determinación de la zona de dominio restringido es efectuada por la SBN, a partir de la determinación de la LAM y de la franja ribereña paralela no menor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la DICAPI, señalando adicionalmente que en el procedimiento de determinación de la zona de dominio restringido, resulta aplicable la presente Directiva; la octava disposición señala que los casos en que la falta de documentación técnica del área colindante no permita a la SBN o a los Gobiernos Regionales con transferencia de funciones, culminar con la primera de

dominio del predios del Estado, corresponderá se impulsen las acciones judiciales o extrajudiciales a fin delimitar los linderos que permita la inscripción y defensa del predio; la novena disposición complementaria final precisa la exclusión expresa de la aplicación de la directiva de los predios estatales sujetos a saneamiento físico legal y formalización de la propiedad urbana y rural u otros supuestos contemplados en normas especiales; y, finalmente la décima disposición que indica que los informes técnicos legales son suscritos por profesionales o técnicos certificados por la SBN conforme a lo establecido en el artículo 37 del TUO de la Ley, cuya exigencia operará a partir de la fecha establecida en la Primera Disposición Complementaria Final de la Directiva N°00002-2021/SBN.

La propuesta de Directiva denominada: “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, contiene disposiciones que regulan de forma integral las acciones operativas para la instrucción y desarrollo del procedimiento de primera inscripción de dominio en el marco del Subcapítulo I, Capítulo II del Reglamento de la Ley 29151, referido a la primera inscripción de dominio a cargo de la SBN y de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas.

En razón a lo anterior, corresponde además disponer la derogación de la Directiva N°002-2016/SBN, denominada: “Procedimiento para Primera inscripción de dominio de predios del Estado, aprobada por la Resolución N°052-2016/SBN.

En este contexto, se encuentra sustentada la emisión de una nueva Directiva que sustituya la Directiva N°002-2016/SBN, con el objeto de incorporar las reglas vigentes producto de las modificaciones normativas antes descritas, a través de un nuevo cuerpo normativo que las integre de forma sistemática, uniformizando y consolidando las disposiciones que contribuyan a la celeridad del procedimiento de primera inscripción de dominio.

Conforme a lo expuesto precedentemente, la propuesta normativa está orientada a la actualización de las modificaciones recaídas en las normas legales y reglamentarias aplicables a la primera inscripción de dominio contenidas en el TUO de la Ley N°29151 y en el Reglamento de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, no creando algo distinto, sino que señala algunas pautas a ser aplicadas para facilitar los actos de primera inscripción de dominio de predios del Estado por parte de la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas.