



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

LA FALTA DE REGULACIÓN Y VACÍOS EN EL REGLAMENTO DE LA LEY 29151
Y SU REGLAMENTO RESPECTO DEL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD
ESTATAL Y SU OBSERVACIÓN REGISTRAL AL PRETENDER INSCRIBIRSE EN EL
PERIODO 2023

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor

Zamata Huaman, Angie Eileen

Asesor

Osorio Jara, Gilberto Claver

ORCID: 0009-0002-7695-2246

Jurado

Navas Rondón, Carlos Vicente

Vigil Farias, José

Ambrosio Bejarano, Hugo Ramiro

Lima - Perú

2025

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	www.sbn.gob.pe Fuente de Internet	3%
2	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	2%
3	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
4	idoc.pub Fuente de Internet	1%
5	scr.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	1%
6	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	1%
7	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	1%
8	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
9	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1%
10	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
11	Submitted to Universidad San Ignacio de Loyola Trabajo del estudiante	<1%



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

LA FALTA DE REGULACIÓN Y VACÍOS EN EL REGLAMENTO DE LA LEY
29151 Y SU REGLAMENTO RESPECTO DEL SANEAMIENTO DE LA
PROPIEDAD ESTATAL Y SU OBSERVACIÓN REGISTRAL AL PRETENDER
INSCRIBIRSE EN EL PERIODO 2023.

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor:

Zamata Huaman, Angie Eileen

Asesor(a):

Osorio Jara, Gilberto Claver
ORCID: 0009-0002-7695-2246

Jurado:

Navas Rondón, Carlos Vicente
Vigil Farias, José
Ambrosio Bejarano, Hugo Ramiro

Lima – Perú

2025

Dedicatoria

Dedico esta tesis a mis padres, por darme la oportunidad de seguir adelante y por el apoyo incondicional que tanto necesitaba. A mi persona favorita, Sebastian, por siempre confiar en mí y motivarme a ser una mejor profesional.

ÍNDICE

RESUMEN	6
ABSTRACT	7
I. INTRODUCCIÓN	8
1.1 Descripción y formulación del problema.....	9
1.1.1 Problema General	11
1.1.2 Problemas Específicos.....	11
1.2 Antecedentes	11
- Antecedentes nacionales	11
- Antecedentes internacionales.....	17
1.3 Objetivos.....	18
1.3.1 Objetivo General	18
1.3.2 Objetivos Específicos	18
1.4 Justificación	18
1.5 Hipótesis	19
1.5.1 Hipótesis General	19
1.5.2 Hipótesis Específicas	19
II. MARCO TEÓRICO	20
2.1 Bases teóricas sobre el tema de investigación	20
2.1.1 Definición de saneamiento	20
2.1.2 Definición de propiedad	21
2.1.3 Definición de Bienes	23

	4
- Definición de Bienes públicos	25
- Definición de Bienes privados	26
2.1.4 Predios Estatales.....	28
2.1.5 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.....	29
2.1.6 Posiciones doctrinarias de Saneamiento de la propiedad.....	30
2.1.7 Vacíos y deficiencias de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.	33
2.1.8 Importancia del Derecho Registral.....	44
2.1.9 Criterio del Registrador para la inscripción de los actos de saneamiento en el Registro de Predios.....	51
III. MÉTODO	54
3.1 Tipo de investigación	54
3.2 Ámbito Temporal y espacial.....	55
3.3 Variables	55
3.4 Población y muestra.....	59
3.5 Instrumentos.....	60
3.6 Procedimientos.....	61
3.7 Análisis de datos	61
3.8. Consideraciones éticas	62
IV. RESULTADOS	63
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	70
VI. CONCLUSIONES	80

VII. RECOMENDACIONES	81
VIII. REFERENCIAS	83
IX. ANEXOS.....	87

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación analizamos cuales son las principales deficiencias y vacíos que encontramos en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, y como inciden al momento de que las entidades responsables de las propiedades del Estado pretenden inscribir los diversos actos en los Registros Públicos. La Ley N° 29151 junto a su reglamento, son los dispositivos encargados de regular los procedimientos que conceden una mejor gestión de los predios estatales. Este cuerpo normativo, al regular la gestión y manejo de los predios, se encuentra estrechamente relacionado con el Derecho Registral, puesto que, se va a encargar de garantizar su efectividad. En ese sentido, podemos hablar de una relación de interdependencia entre SUNARP y la SBN. Agregando a lo anterior, una correcta inscripción de los actos de saneamiento en los registros públicos, protege los intereses del Estado y promueve una gestión transparente y responsable. La señalada ley y su reglamento, desarrollan el procedimiento correspondiente para saneamiento físico legal de los predios Estatales, a fin de que en los registros públicos figure la realidad de estos, es la razón por la cual abordaremos las deficiencias y vacíos de esta norma, que conllevan a que el registrador público en forma continua observe las solicitudes de inscripción ante la Sunarp. Por ello, resulta determinante regular correctamente este cuerpo normativo para garantizar de una forma plena que se inscriba la realidad jurídica de los predios estatales, y de esta forma asegurar que se gestione de una manera segura, eficiente y transparente estos mismos.

Palabras clave: Deficiencia, predios estatales, Sunarp, SBN, inscripción, saneamiento físico – legal, gestión, eficiente.

ABSTRACT

In this research paper we analyze the main deficiencies and gaps found in Law N° 29151 “General Law of the National System of State Assets” and its regulations approved by Supreme Decree No. 008-2021-HOUSING, and how they affect the entities responsible for State properties when they intend to register various acts in the Public Registries. Law No. 29151, along with its regulations, governs the procedures for improved management of state-owned properties. This legal framework, by regulating the management and handling of these properties, is closely linked to Registré Law, as it is responsible for ensuring its effectiveness. In this sense, we can speak of an interdependent relationship between SUNARP (National Superintendency of Public Registries) and the SBN (National Superintendency of State Assets). Furthermore, the correct registration of land regularization processes in the public registries protects the interests of the State and promotes transparent and responsible management. The aforementioned law and its regulations establish the corresponding procedure for the physical and legal regularization of state-owned properties, ensuring that the public registries accurately reflect their status. This is how we will address the deficiencies and gaps in this legislation, which lead to the public registrar having to continuously review registration applications submitted to SUNARP. Therefore, it is crucial to properly regulate this body of regulations to fully guarantee that the legal reality of state properties is registered, and thus ensure that these properties are managed in a safe, efficient, and transparent manner.

Keywords: Deficiency, state properties, Sunarp, SBN, registration, physical-legal regularization, management, efficient.

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad se conoce el problema existente para la inscripción de predios del Estado, por existir falta de regulación en la Ley 29151 y su reglamento, así como la presencia de deficiencias y vacíos normativos en la ley aludida.

El saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales, son todas las acciones que realizan las entidades con la finalidad de que la realidad jurídica de estos inmuebles se vea reflejados en el Registro de predios. En el transcurso del presente trabajo de investigación, realizaremos una reflexión sobre la normativa vigente encargada de regular los procedimientos que permiten una mejor gestión de los predios estatales, en las cuales encontramos a la Ley N° 29151 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, de donde podremos colegir la falta de regulación, deficiencias y vacíos, que conllevan a que el registrador público en forma vasta y continua observe las solicitudes de inscripción ante la Sunarp.

Las entidades a cargo de llevar a cabo todas las acciones de saneamiento sobre el predio estatal son las personas jurídicas de derecho público que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), la misma que se encarga de ejecutar el proceso de inscripción ante la Sunarp.

Si bien es cierto, la norma vigente a comparación de sus antecesoras ha simplificado y desarrollado un mejor procedimiento para la correcta gestión de los predios estatales, también encuentra su punto de quiebre con el tema del dominio al momento de realizar la calificación registral, puesto que, desarrolla una serie de controversias entre los registradores al momento de aplicar la norma cuando se pretende extender una inscripción de saneamiento, debiendo la entidad solicitante sustentar su derecho de propiedad o posesión, siendo los únicos dos casos en los que se puede llevar a cabo el saneamiento,

siempre y cuando acrediten el derecho invocado con un documento o título de fecha cierta.

Además, abordaremos la forma en la que se deberían presentar los documentos que conforman parte del título que se pretende inscribir en el registro de predios, así como también los aspectos de la calificación registral que deben tener en concordancia, tanto los ejecutores de las entidades conformantes de la SNBE como los registradores públicos.

Se precisa, que el presente trabajo de investigación tiene como principal finalidad, el que se realice de una manera óptima el saneamiento de predios estatales, y en ese sentido favorecer a las entidades encargadas para que realicen una correcta inscripción en el registro.

1.1 Descripción y formulación del problema

Entendemos por saneamiento físico legal de predios a todo el proceso que se orienta a poder regular y formalizar los derechos que tiene una persona, entidad o el mismo estado sobre un predio.

Este saneamiento se va a realizar con el fin de poder inscribir el predio en los registros públicos por dos razones fundamentales: La seguridad jurídica, el cual va a proteger al propietario del tercero que con mala fé aspire a conseguir el bien; y, por otro lado, encontramos a la valorización del predio, debido a que, si el predio se encuentra inscrito en los registros, va a favorecer cualquier acto de transferencia que se desee realizar sobre este.

La población peruana teniendo conocimiento sobre lo mencionado líneas arriba, aún nos encontramos con un bajo porcentaje de propiedades inscritas debidamente, lo cual nos lleva a la dificultad de ejercer totalmente de los derechos como propietarios.

En ese sentido y adecuando este contexto a nuestro tema “saneamiento de propiedad estatal” podemos mencionar que, en el transcurso del tiempo el Estado ha ido adquiriendo propiedades de diversas formas y mecanismos, los cuales ya lo iremos revisando en el desarrollo del presente trabajo.

Es así que, en la medida que el Estado iba obteniendo propiedades, también iban incrementado los problemas que trae consigo, tanto en el momento de demostrar que, en efecto, les pertenecía, como al momento de destinarlos al uso o prestación de algún servicio público.

Estos predios, no siempre figuran inscritos en los registros públicos y esto puede ser por distintos motivos, uno de ellos puede ser imperfectos contenidos en el título que se presenta en la entidad correspondiente o simplemente el no poder demostrar los derechos que se tienen sobre la propiedad como consecuencia de la carencia de un documento formal. Cualquiera sea el problema, trae consigo la debilidad del Estado para poder realizar su principal función sobre sus bienes inmuebles como son la defensa, custodia y recuperación de los bienes.

Ahora bien, en la marcha del tiempo dentro de todo el territorio nacional, se han ido elaborando diferentes disposiciones en favor de la protección del Estado sobre sus bienes inmuebles, podemos encontrar entre otros, al Decreto Supremo N° 130-2001, Decreto Legislativo 1358 y a la Ley 29151(Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales) y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, siendo este último la normativa vigente, en el cual va a girar el desarrollo del objeto de estudio.

Si bien es cierto, se han ido cambiando las normativas con la finalidad que resulte más fácil la inscripción de los predios a través de un procedimiento más simplificado, aún podemos encontrar diversas deficiencias en esta Ley. Encontramos en la falta de

regulación y vacíos legales, el punto de quiebre del presente dispositivo, podemos mencionar a la comprobación del dominio, el documento de fecha cierta, la Base gráfica registral desactualizada, la falta de regulación en la declaración jurada, como alguna de ellas.

Es así como estos defectos, van a ser un obstáculo al momento que se pretenda inscribir las propiedades en los registros, generando una cantidad de observaciones de parte de los registradores en los títulos presentados por las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las encargadas de realizar este procedimiento de saneamiento físico legal.

1.1.1 Problema General

¿De qué manera la falta de regulación y vacíos en la Ley N° 29151 y su reglamento inciden en las observaciones registrales al pretender inscribirse los actos de saneamiento de propiedad estatal en el registro en el periodo 2023?

1.1.2 Problemas Específicos

¿De qué manera una mejor regulación de la Ley N° 29151 y su reglamento, favorece a la inscripción de los actos de saneamiento de propiedad estatal en el registro en el periodo 2023?

¿Cuál es la deficiencia o vacío de la Ley N° 29151 y su reglamento que más influye en las observaciones registrales en el periodo 2023?

1.2 Antecedentes

- Antecedentes nacionales

A lo largo de la historia del Perú, el “Estado” o la representación máxima del “poder” (distinto en cada época) ha logrado conseguir propiedades, territorios, etc. de diversas maneras.

Podemos retrotraernos a la época del Imperio incaico, a mediados del Siglo XV, hacia 1438 aproximadamente, donde este imperio logró su máxima expansión territorial como consecuencia de haber triunfado en diferentes guerras y sometido a la gente del pueblo conquistado. Como sabemos estas tierras se utilizaban para diferentes actividades como la minería, agricultura, ganadería, artesanía y pesca, siendo estas reguladas por el estado inca teniendo en consideración los lazos de reciprocidad y redistribución.

El jurista Jiménez (2020) señaló respecto a la época republicana en su libro “El régimen legal de los bienes del Estado” que la Dirección General de Censos y Obras establecido por Decreto promulgado por el General don José De San Martín el 12 de setiembre de 1821, tuvo como objetivo la administración de los bienes del Estado.

Podemos agregar, sobre la época “Republicana” en el año 1821, cuando los recursos financieros de la Administración del Estado se encontraban deteriorados postguerra, el General Don José de San Martín instauró el Ministerio de Hacienda con el motivo de colocar las diferentes rentas, ingresos públicos, bajo una eficiente y regulada administración, al que denominaron “Margesí”, que se trataba de un inventario en el cual se encontraban los bienes del Estado.

Si adecuamos el sistema Margesí, en el contexto en el que vivimos hoy en día, claramente ha ido evolucionando y mejorando, tanto que actualmente lo podemos identificar con el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), el cual es un instrumento fundamental al momento de gestionar los predios del Estado, debido a que, dentro de este sistema logramos ubicar cada terreno del Estado que se

encuentra inscrito, solo con el Código Único Sinabip con el que fue registrado, este código se encuentra formado de manera alfa numérica, gráfica y catastral.

Regresando a la línea del tiempo con el que fue evolucionando los predios estatales y posteriormente el saneamiento físico legal de estas propiedades, podemos referirnos al Código Civil de 1852, mediante el cual se reguló de una manera más oficial el dominio del Estado sobre las cosas públicas, es aquí donde podemos mencionar por ejemplo artículo 459, que comprendía los bienes destinados al servicio y uso público, aunque cabe resaltar que, aún no se encontraba regulado la diferencia que existía entre los bienes privados del Estado y los bienes de dominio público.

Seguidamente, encontramos al Código Civil de 1936, mediante el cual encontramos una mejor regulación de los bienes del Estado. Podemos advertir al artículo 822, que nos señala que, los bienes de uso público son del Estado, además, a comparación del anterior Código, este regula de una manera más clara que los bienes que no tienen dueño le pertenecen al Estado, así como el mar territorial, las playas, bosques, etc.

Con posterioridad empezaron a regular, ya no solo a la propiedad en sí, si no, a los actos referidos al saneamiento físico legal que se pretender efectuar sobre estos, para una posterior inscripción en los registros.

Es así, como en busca de una norma que resulte más pertinente para las entidades que tienen el deber de solicitar todos los actos de saneamiento sobre el predio estatal ante Registros públicos, es que encontramos al recordado Decreto Supremo 130-2001-EF, esta norma constituía una excepción al régimen general, puesto que, facilitaba la formalidad del título para presentar al registro, tanto era la necesidad de simplificar el trámite para la formalidad, que no tomaron en cuenta otros temas también importantes. Luego entró en vigor el Decreto Legislativo 1358, mediante el cual se modificaron cuestiones sustantivas

del procedimiento especial de saneamiento estatal, esencialmente cuando llega el momento de extender la inscripción, y estos actos de saneamiento se sustentan en la posesión o en el derecho de propiedad; este dispositivo derogó al Decreto Supremo antes mencionado.

Por último, encontramos a la Ley 29151 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el cual regula en el Capítulo V del Título II el procedimiento especial de saneamiento físico Legal de los predios estatales, que si bien es cierto con este dispositivo se pretende perfeccionar las normas anteriores, también cuenta con diversos problemas y es en su falta de regulación y vacíos que encontramos, su mayor dificultad.

Luego de haber mencionado un poco de historia para enfatizar en el proceso y la manera en que ha ido evolucionando la propiedad estatal, es menester indicar, además, que varios juristas peruanos han aportado con estudios, artículos y libros, donde se abordan diversas opiniones sobre los problemas del saneamiento de la propiedad estatal en el Perú, a continuación, detallaremos alguno de ellos:

Asimismo, Jimenez (1999) publicó el artículo “Régimen de la propiedad estatal en nuestro sistema jurídico nacional” donde destacó el tema de los bienes del Estado, en los que desarrolla sus antecedentes legislativos, características, regulación y las obligaciones y derechos que tiene el Estado sobre estos.

Uno de sus puntos relevantes, es el de la proyección a una nueva normatividad, ya que requiere un cambio irremediable del marco jurídico relacionado a la administración de los bienes estatales, sin hacer diferencia entre los bienes muebles o inmuebles, a lo largo de la historia se ha ido cambiando constantemente las transformaciones en su

estructura orgánica, como la regularización de los servicios públicos, la privatización de las empresas públicas, concesiones de la infraestructura de los servicios públicos, etc.

El economista De Soto (2000) en su obra “El Misterio del Capital” ha discutido temas tan influyentes como controversiales, como lo es el saneamiento de la propiedad estatal y la formalización de las propiedades en países en desarrollo, proponiéndolos como una solución a la pobreza.

Según Torres (2003) en su artículo Bienes del Estado de la “Revista de investigación UNMSM” demarca la diferencia entre los bienes de uso público y lo bienes de servicio público, señalando acerca del primero, que son inherentes para el uso o aprovechamiento de toda la población, con algunas restricciones establecidas por la Ley o por disposiciones administrativas, además, que su protección y mantenimiento se encuentra a cargo de entidades públicas.

Mientras que el segundo, conviene al Estado para lograr sus objetivos públicos o para prestar servicios públicos o administrativos, como colegios estatales, mercados, museos, hospital, entre otros.

En esa misma línea, Mutsios (2019) en la Revista de derecho “THEMIS”, publicó el artículo ¿Quién se robó mi propiedad? El tratamiento de los recursos naturales mineros a la luz de las teorías de dominio público y su aplicación en el Perú, nos habla sobre la forma en que se estructura el régimen de propiedad privada determinada en cómo se organiza una sociedad. El tema de la minería, la propiedad de los recursos naturales es en muchos casos, la razón primordial para el correcto funcionamiento del sistema o para los interminables conflictos entre las comunidades indígenas y las autoridades estatales.

Reiterando lo señalado por Jiménez (2020) en el libro “El régimen legal de los bienes del Estado” se precisa cual es el objetivo para desarrollar los principales temas del

régimen legal de los bienes del Estado, en el marco del derecho público y derecho administrativo, a fin de no causar perjuicio a terceros.

En uno de sus apartados, desarrolla sobre el saneamiento de los bienes de dominio privado, específicamente el punto que nos interesó fue el de saneamiento físico – legal, donde lo ejemplifica señalando que una entidad pública, como el Ministerio de Educación puede haber recibido una donación de un terreno en una zona rural que ahora es una zona urbana, y por tanto, se encuentra sujeta a parámetros urbanísticos diferentes a los originales.

Como resultado, el municipio donde se encuentra el inmueble dispone de otros datos que no coinciden con los datos originales del propietario. Las correlaciones descritas se relacionan entonces directamente con aspectos catastrales.

Como segundo punto, el autor además desarrolla el saneamiento registral de las propiedades inmuebles del Estado, indicando que, le corresponde a la entidad propietaria preparar paso a paso todos los documentos que acrediten el documento público expedido por la autoridad competente y que posteriormente dará mérito a la calificación del registrador público, determinando su inscripción registral a favor de la entidad peticionaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2011 de la Código Civil y demás normas conexas al Derecho Público.

Asimismo, refiere a las entidades conformantes SNBE, los actos que se inscriben mediante el procedimiento especial del saneamiento físico legal, tanto mediante anotaciones preventivas, como las inscripciones directas y definitivas.

- **Antecedentes internacionales**

Según Torrealba (2015) en su publicación de los resultados de su primer proyecto de investigación colectiva, mediante la Obra “El régimen jurídico de los bienes públicos y el dominio público en Europa y América latina” resalta la inexistencia en casi toda Latinoamérica de un régimen que regule los bienes públicos, que existe, pero tiene cuestionamientos y vacíos. Este resultado final, coincide con lo que queremos enfatizar en el presente trabajo de investigación, pues si bien es cierto, nuestro país cuenta con una serie de normas, artículos, que buscan conceptualizar en si los bienes públicos, diferenciando los bienes de dominio privado del Estado con los bienes de dominio público del Estado, todavía no se encuentra un régimen general que regule estos plenamente.

Ahora bien, si hablamos de bienes del Estado, específicamente de los predios estatales, los cuales deberían ser aprovechados al máximo en beneficio de toda la sociedad luego de un correcto procedimiento de saneamiento físico - legal, en la realidad no es así, debido a la falta de regulación que encontramos en la norma.

Carbonell (2004) en la Revista “Marcial pons” publicó la lección sobre los bienes públicos, en el cual nos señala que, ninguno de los inventarios patrimoniales trae consigo efectos jurídicos externos, de modo que, ni la inscripción, ni la falta de esta tendrán implicaciones en el tráfico jurídico de los bienes públicos. Teniendo en cuenta lo mencionado, para que se pueda otorgar la debida protección a las propiedades, no solo basta con tener un inventario por parte de cada administración pública sobre las propiedades que poseen, si no, que deben estar debidamente inscritos en el Registro de propiedad, los documentos importantes para que se pueda realizar el registro serán los de adquisición de los bienes, estos pueden constar de diversos documentos públicos que existen.

Según Ostrom (2009) una adecuada gobernanza de los bienes comunes puede fortalecer la gestión sostenible de los recursos, lo que sería significativo para el saneamiento de la propiedad estatal.

Asimismo, podemos mencionar el trabajo de Kanov (2003) titulado “La propiedad estatal y el desarrollo económico: presente y futuro”, siendo el propósito de este libro, el comprender el papel de la propiedad estatal, aclarando su naturaleza y estudiando las singularidades de su desarrollo en diversos sistemas socioeconómicos del siglo pasado para poder comprender el rol que tiene esta entidad en la economía moderna y realizarnos principalmente la siguiente pregunta: ¿Qué le depara a la propiedad estatal en este siglo?.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Determinar de qué manera incide la falta de regulación y vacíos en la Ley 29151 y su reglamento en las observaciones registrales al pretender inscribirse los actos de saneamiento de propiedad estatal en el registro en el periodo 2023.

1.3.2 Objetivos Específicos

Determinar de qué manera una mejor regulación de la Ley 29151 y su reglamento, favorece a la inscripción de los actos de saneamiento de propiedad estatal en el registro en el periodo 2023.

Identificar cuál es la deficiencia de la Ley 29151 y su reglamento que más influye en las observaciones registrales en el periodo 2023.

1.4 Justificación

El correcto uso de un bien de dominio estatal, destinado para la prestación de cualquier servicio público, es motivo suficiente para que las entidades estatales

propietarias o poseedoras, realicen todas las acciones con el fin de que en los Registros públicos figuren inscritas su realidad jurídica.

Es así como, el presente trabajo, es realizado a fin de poder identificar la falta de regulación y los vacíos existentes en la Ley 29151 y su reglamento respecto del saneamiento de la propiedad estatal, y como estas deficiencias se reflejan en las observaciones registrales al momento de que las entidades encargadas de realizar este procedimiento pretendan inscribir los actos de saneamiento en los registros públicos en el periodo 2023.

Existen múltiples factores que pueden causar que, al momento de aplicar la señalada Ley, esta sea deficiente, por el cual desarrollaremos algunas de las causas específicas de cada deficiencia.

1.5 Hipótesis

1.5.1 Hipótesis General

El procedimiento para realizar el saneamiento de propiedad estatal puede ser largo y complicado, implicando una cantidad de procedimientos administrativos y legales. Ello causa significativas dificultades al momento de solicitar el saneamiento, más aún cuando los procedimientos y requisitos establecidos, no son claros.

1.5.2 Hipótesis Específicas

Existen deficiencias o vacíos legales que obstaculizan la inscripción de los actos de saneamiento.

Existe omisión de los representantes de las instituciones públicas, en el saneamiento de la propiedad o posesión de los bienes designados.

II. MARCO TEÓRICO

2.1 Bases teóricas sobre el tema de investigación

2.1.1 Definición de saneamiento

El saneamiento de la propiedad es el proceso que se encuentra encaminado a lograr una relación de igualdad entre la realidad física y la realidad jurídica de un inmueble, sobre el cual se pretende regularizar y formalizar el derecho de propiedad y diversos derechos reales que deberán estar inscritos en el Registro público, es decir, lo que se pretende es el saneamiento físico legal del predio, a fin de que se aseguren los derechos de propiedad y posesión de su titular.

El hecho de que un inmueble se encuentre debidamente saneado, identificado y registrado, incluye varias ventajas, como el de asegurar el reconocimiento del derecho de propiedad, esto quiere decir, que el propietario de un inmueble se le reconozca todos sus derechos consagrados en el artículo 70 de la Constitución política del Perú y por tanto, tenga protección de estado, así como: negociar con la propiedad y ejercer libremente todos los derechos como propietarios, es decir, se pueda vender, alquilar, donar o ejecutar cualquier acto de disposición, asegurándose que esta propiedad se encuentra libre de problemas legales o administrativos que pueden estar registrados como cargas y/o gravámenes que afecten la titularidad o uso, además de tener la ventaja más importante, el de contar con la seguridad jurídica de ser un propietario debidamente inscrito ante los Registros públicos – SUNARP.

A continuación, mencionaremos algunas definiciones sobre el saneamiento, teniendo en cuenta que se abordan desde diferentes perspectivas, incluidas las dimensiones jurídicas, económica, cultural, etc. Asimismo, puede verse influenciada por el contexto geográfico, político e histórico.

Según el numeral 21.2) del artículo 21° del TUO de la Ley N° 29151, el saneamiento físico legal, comprende todas las acciones que los responsables de las entidades competentes tienen como objetivo, el cual es, que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas.

Según la Plataforma del Estado peruano del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF, s. f.), el saneamiento físico-legal, es un procedimiento que busca obtener similitud entre la realidad física y jurídica del inmueble sobre el cual se ejecutará una inversión.

Según De Soto (2000) en su obra el Misterio del Capital, define el saneamiento como el proceso de transformar activos informales (como la propiedad informal de la tierra) en activos formales que pudiesen utilizarse como garantía para créditos e inversiones, contribuyendo así al crecimiento económico.

El Instituto Latinoamericano de Capacitaciones Jurídicas (ILCJ, s. f.) presenta el ABC del saneamiento físico legal de predios mediante su página web, en el cual nos señala que el saneamiento físico legal de predios, comprende el proceso que se encuentra encaminado a formalizar derechos de propiedad para tener como resultado una calificación o acreditación adecuada para su inscripción en el Registro público.

Mediante su página web, en el apartado de saneamiento, la Corporación Peruana de Abogados (CPA, s. f.) define al saneamiento físico legal de inmuebles como el proceso a través del cual el propietario formaliza sus derechos de propiedad u otros derechos reales para que resulten ser aptos para el registro.

Por lo tanto, concluyen que el objetivo del saneamiento no es otra que la inscripción de la propiedad en el registro, después de una serie de pasos establecidos en la Ley.

2.1.2 Definición de propiedad

La propiedad es un derecho reconocido de una persona natural o jurídica respecto a un bien, otorgándole así, el derecho de disfrutar, disponer, usar y reivindicar, también

podemos decir que es el derecho exclusivo de una persona de gestionar un bien tangible o intangible con el fin de obtener beneficios económicos.

Dentro de la propiedad podemos encontrar diversos tipos: los bienes inmuebles, bienes muebles y derechos de propiedad intelectual.

Como lo señalamos línea arriba, la propiedad conlleva varios atributos como:

Derecho de uso: El propietario tiene derecho de utilizar el bien según sus necesidades, siempre dentro de los límites de la Ley.

Derecho de disfrute: Este derecho incluye el derecho a recibir beneficios económicos generados por el bien, como rentas, interés, frutos, etc.

Derecho de disposición: Como bien lo dice el nombre, es el derecho que tiene el propietario de disponer del bien, realizando actos de transferencia, venta, donación, arrendamiento, hipotecar, embargar, entre otros actos y cargas.

Derecho de reivindicación: Es el derecho que nos señala que, si el bien se pierde o es apropiado indebidamente por terceros, el propietario tiene el derecho a exigir la restitución del predio.

Del Risco (2011) publicó el artículo “Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros” en la revista “Themis”, en el cual define a la propiedad como el derecho subjetivo que otorga a su titular el mayor poder posible completo y absoluto de una cosa, en otras palabras, el propietario tiene todas las facultades existentes sobre el bien.

El jurista Avendaño (1994) publica “El derecho de propiedad en la Constitución” en la revista “Themis”, en el cual refiere acerca de la propiedad que este otorga derechos absolutos, exclusivos y perpetuos, primero se refiere al otorgamiento de todas las facultades inherentes al propietario, como el de usar, disfrutar y disponer del bien objeto de derecho, el segundo, refiere a que como el derecho de propiedad es absoluto, no deja

lugar a otros propietarios, es decir, excluye a todos los demás derechos incompatibles con el mismo; Finalmente, es un derecho permanente, porque no simplemente desaparecen con el desuso y la acción reivindicatoria es imprescriptible.

2.1.3 Definición de Bienes

Podemos definir sobre los bienes, en primer lugar, que los bienes pueden ser inmuebles, muebles o derechos que pueden tener una valoración económica y que en todos los casos tienen un dueño, o al menos un poseedor.

Por lo tanto, un bien es todo aquello que existe y que puede o no ser percibido por nuestros sentidos, de ahí podemos colegir que un derecho también puede considerarse un bien, como son los Derechos de autor o Derecho de propiedad Industrial.

El Diccionario panhispánico del español jurídico define a los bienes como la cosa que puede estar sujeto a una apropiación. Podemos encontrar a todas las cosas o elementos patrimoniales, tangibles o intangibles, que son susceptibles de adquisición y transmisión.

Según Adame (2022) en su obra “El concepto jurídico de los bienes” nos indica que los juristas romanos otorgaban el nombre de bienes a todas las cosas que una persona tenga en su poder, es decir, su patrimonio, sus derechos personales como los derechos de créditos, derechos derivados de contratos, así como también los derechos de propiedad sobre cosas ajenas, como el derecho de usufructo o los derechos del uso de la tierra.

Ahora, podemos hablar sobre el saneamiento de los bienes públicos y el de los bienes privados, el primero es esencial para fortalecer la gobernanza territorial y promover el desarrollo sostenible, mejorando la transparencia y eficiencia de la administración estatal, mediante la creación de un marco legal claro, mientras que el segundo, para el contexto de nuestro país, es necesario en casos donde existan irregularidades en los títulos de propiedad, falta de inscripción en los registros

correspondientes o disputas sobre la titularidad del terreno, que se ejecuten los protocolos administrativos para poder sanear la propiedad.

Definición de bienes estatales

Los bienes estatales son aquellos que pertenecen al Estado, estos activos pueden abarcar una amplia variedad, como edificios públicos (escuela, hospitales y oficinas gubernamentales), tierras eriazas y no eriazas y recursos naturales bajo jurisdicción del Estado, así como infraestructuras como carreteras, puentes, redes eléctricas, espacio aéreo y otros establecidos en la ley.

Estos bienes se utilizan y se mantienen para el beneficio común de la sociedad.

Según la Plataforma del Estado peruano de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, refiere sobre el tema del Régimen Jurídico General de la Propiedad Estatal, que los bienes estatales son todos los bienes muebles e inmuebles del sector público de propiedad del Estado o de cualquier entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, donde ejerza posesión exclusiva para su uso o para uso de dominio público, cualquiera que sea el nivel del gobierno al que pertenezca (gobierno central, gobiernos regionales, gobiernos locales y entidades autónomas). Es así como procederemos a definir las dos clases de bienes estatales que existen:

- Bienes de dominio público: Un bien de dominio público es aquel bien estatal que se encuentra asignado al uso o servicio público, tienen las características de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables y ocasionalmente puede otorgarse en concesión a particulares, tal como lo señala la Constitución Política del Perú en el artículo 73°.

- Bienes de dominio privado del Estado: Así lo establece la Ley N° 29151, respecto a este tipo de bienes como aquellos bienes estatales que, aun siendo propiedad del Estado o de alguna entidad estatal, no se encuentra designada a ser utilizada por todos los integrantes de nuestra sociedad, ya que la exclusividad de la posesión lo tiene la entidad

responsable del bien, sin embargo, al tratarse de bienes del estado, sus representantes no tienen facultades para disponer de estos bienes, como por citar no pueden vender, arrendar o realizar cualquier acto de disposición que genere perjuicio al patrimonio de la nación, sólo para efectos de uso, se considera como bien privado.

- Definición de Bienes públicos

Los bienes públicos tienen dos características fundamentales:

a) El carácter no competitivo, ello implica que el uso de estos bienes por una persona no afecta la capacidad de consumo de otras personas, como ejemplo podemos mencionar a un faro marítimo, que independientemente de cuantos barcos lo utilicen, este faro beneficiará a todos los barcos que naveguen por esa región;

b) Carácter no excluible de estos bienes, es decir, una vez que el bien está disponible para el público en general, es imposible limitar quien se beneficiará de ello.

Carbonell (2004) en la Revista “Marcial pons” publicó la lección sobre los bienes públicos, en el cual refiere que, igual que las personas naturales, las administraciones públicas también pueden poseer o ser propietarias de derechos y bienes.

Estos vienen a ser muy necesarios para que las administraciones y distintos actores del sector público puedan desarrollar sus habilidades y ejerzan sus distintas potestades. Estos activos pueden ser personales como empleados de la entidad pública, económico (dinero obtenido de impuestos), además de materiales, que vendrían a ser los distintos objetos que el personal de una administración pública necesita para realizar correctamente todas sus funciones. Asu vez, precisa que el Estado tiene la propiedad de todos los bienes que se encuentran a libre disposición de la ciudadanía, y así como tiene la propiedad, también tiene la obligación de garantizar su preservación y un adecuado uso y aprovechamiento.

- Definición de Bienes privados

Los bienes privados son recursos económicos que pertenecen a personas naturales o personas jurídicas de derecho privado y sólo pueden ser utilizados y consumidos únicamente por sus propietarios. A diferencia de lo señalado en los bienes públicos, los privados se caracterizan por ser rivales y excluibles, es decir, rivales porque el uso de un bien privado por parte de un individuo, limita o evita que otras personas tenga acceso al mismo bien, mientras que, es excluible porque los dueños de los bienes privados pueden prohibir o excluir que otras personas lo utilicen, la imposición de aspectos legales o económicos pueden lograr esto.

Es preciso mencionar al artículo 70° de la Constitución Política del Perú, establece que es menester tener en cuenta el inciso 16) del artículo 2° de la Constitución, mediante el cual se reconoce el derecho de propiedad.

El derecho de propiedad permite que el propietario use, disfrute, utilice y disponga de su propiedad en cualquier momento y lugar.

Sólo se pueden limitar los derechos de propiedad por razones justificadas en la propia Constitución. Asu vez, la protección de este derecho proviene de la misma Constitución para evitar la privación arbitraria de la propiedad, excepto por razones de seguridad nacional o necesidad pública legalmente establecidas, y sólo después de pagar una indemnización justipreciada.

Ahora, también se menciona a la expropiación, la cual es la transferencia obligatoria del derecho de propiedad privada a favor del Estado, a iniciativa del poder ejecutivo, regiones o gobiernos locales, previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

En ese sentido, es menester señalar el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192,

Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, esta Ley busca regular los procedimientos y condiciones en que el Estado puede adquirir bienes inmuebles para fines de interés público.

A continuación, señalaremos algunos puntos claves a fin de poder entender mejor de este cuerpo normativo:

a) Objeto: El objetivo principal de la Ley es regular los procedimientos y garantías en relación con la adquisición de bienes inmuebles para proyectos y obras de interés públicos. Ello abarca proyectos de infraestructura, desarrollo urbano y servicios públicos, pero no se limita a ellos.

b) Adquisición voluntaria: Se define como un proceso de adquisición voluntaria de bienes inmuebles donde se busca un acuerdo mediante un contrato de compra – venta entre las partes involucradas (el Estado y el propietario de un inmueble)

c) Expropiación Forzosa: Si no hay un acuerdo voluntario, la ley permite la expropiación forzosa. Este proceso implica la adquisición de un bien a través de una decisión administrativa y el pago justo al propietario.

d) Procedimiento: Para garantizar la transparencia y el respeto a los derechos de los propietarios afectados, el Decreto legislativo especifica el procedimiento que debe seguir para ambas formas de adquisición, ya sea voluntaria o forzosa.

e) **Compensación:** La Ley garantiza que los propietarios afectados por la expropiación reciban una compensación justa basada en el valor de mercado del inmueble y cualquier daño adicional que pueda resultar de la expropiación.

f) **Garantías y Derechos:** Se establecen garantías para proteger los derechos de los propietarios y garantizar un proceso de adquisición y expropiación justo y equitativo.

g) **Finalidad de interés público:** Todos los procesos y decisiones relacionados con la adquisición y expropiación de inmuebles deben estar enfocados en satisfacer necesidades de interés público, como el desarrollo de servicios esenciales o infraestructura.

El Decreto Legislativo N° 1192, entonces, establece un marco legal que facilita la adquisición de inmuebles por parte del Estado, garantizando procedimientos claros y compensaciones justas para los propietarios y asegurando que estos procesos se realicen en beneficio del interés público.

El economista Smith (1776) publicó su obra “La riqueza de las naciones” en el cual define a los bienes que pertenecen a personas o entidades privadas y que tienen objetivos satisfacer las necesidades individuales.

2.1.4 Predios Estatales

Si bien es cierto, los predios estatales se encuentran comprendidos dentro del grupo de bienes estatales, resulta necesario definirlo por separado con el fin de tener una mejor comprensión del tema.

Por pertenecer al grupo de bienes estatales, estos predios pueden ser también predios estatales de dominio público y de dominio privado. Podemos señalar como predios del Estado a las islas, terrenos, plazas, parques, áreas de playa, etc.

Asimismo, los titulares de estos predios pueden ser el Estado, como cualquier entidad pública conformante de la SNBE.

2.1.5 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

La superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) desempeña un papel vital en la gestión y administración de los predios estatales, teniendo como función principal, supervisar y regular los diferentes actos que se realicen sobre este, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, a continuación, detallaremos algunas de sus principales funciones:

a) Administración de los predios estatales: Como lo mencionado en el párrafo anterior, la SBN es la responsable de normar y supervisar los diferentes actos realizados por las entidades responsables en su calidad de propietarios o poseedores sobre los predios del Estado.

b) Regulación y Normativa: La SBN emite normas y lineamientos para la adecuada gestión de los bienes públicos para asegurar que estos se utilicen de manera eficiente y de acuerdo con la legislación vigente.

c) Registro y Control: Es deber de la SBN, mantener los registros actualizados de todos los bienes del Estado, además de realizar controles periódicos para verificar su estado y que estas propiedades se encuentren correctamente usados.

Como vemos, la SBN juega un papel importante al asegurar que los predios estatales se manejen de manera efectiva, transparente y en beneficio siempre del interés público.

Asimismo, la SBN establece un marco normativo para la adquisición, administración y disposición de los predios estatales.

- Actos de Adquisición: Es a través de estos actos que se van a incluir o recuperar al patrimonio estatal derechos y/o predios, tales como: la primera inscripción de dominio, asunción de titularidad a favor del Estado, legados (la SBN gestiona la recepción de bienes legados al Estado, bajo los términos establecidos por el testador), además que la mencionada entidad, puede adquirir bienes inmuebles como terrenos y edificios, que son necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura, expansión de servicios públicos o cualquier otro propósito de interés estatal.

- Actos de Administración: La SBN tiene diversas responsabilidades y realiza varios actos relacionados con la administración de los predios estatales. Esta superintendencia es la responsable de garantizar que los predios ya referidos se encuentren en buen estado y no sufran un deterioro o la pérdida de su valor.

Algunos de los actos que implican que esta entidad realice esta función son: el usufructo, arrendamiento, afectación en uso, y otros actos que no impliquen el traslado del dominio.

- Actos de disposición: Estos actos a comparación del segundo, si implican el desplazamiento del dominio, estos actos pueden ser: transferencia de dominio a favor del Estado, venta (siempre que se sigan los procedimientos legales establecidos como subastas o licitaciones públicas), permuta, etc.

2.1.6 Posiciones doctrinarias de Saneamiento de la propiedad

A continuación, mencionares algunas obras que proporcionan una base para comprender las diferentes doctrinas sobre el saneamiento de la propiedad en el contexto legal peruano, donde cada autor contribuye a una comprensión más integral de este tema.

- Saneamiento por Regularización Administrativa

El jurista Ruiz (2015) publica su obra “Manual de Derecho Registral” en el que reflexiona sobre el papel de la regularización administrativa en el saneamiento de la propiedad. Destaca que la intervención de las autoridades administrativas resulta fundamental para corregir los registros y de esta manera garantizar que la información catastral y registral se encuentre correcta y debidamente actualizada.

- Saneamiento por Prescripción adquisitiva

De la Fuente (2011) destaca en su obra “Derecho de Bienes y Derecho Registral” la prescripción adquisitiva también llamada usucapión, como una forma importante de saneamiento de la propiedad.

Expone que este proceso concede a las personas que han cumplido con los requisitos legales de posesión, el poder adquirir legalmente la propiedad en el transcurso del tiempo.

- Saneamiento por Regularización Judicial

García (2012) publica su obra “Teoría General del Derecho Procesal” en el cual trata sobre el saneamiento judicial y como los procesos judiciales pueden usarse para resolver disputas de propiedad. Enfatiza que los tribunales juegan un papel crucial en la resolución de disputas y la determinación de la titularidad de los derechos de propiedad.

- Saneamiento por Consolidación de títulos

El jurista León (2016) en su libro “Derecho Registral Peruano” discute la consolidación de títulos para mantener la propiedad clara y su seguridad jurídica.

Según León, la consolidación y unificación de documentos y títulos es esencial para evitar problemas relacionados con la propiedad y garantizar la indiscutible titularidad.

- Saneamiento por Eliminación de Cargas y Gravámenes

Según De la Fuente (2013) en su obra “Derecho Real de propiedad” el saneamiento puede comprender la eliminación de cargas y gravámenes que afectan a la propiedad.

Es menester solucionar los problemas relacionados con las cargas, como lo son: las deudas, hipotecas y otras obligaciones, con el fin de garantizar una titularidad limpia y libre de cargas.

- Saneamiento por Regularización Catastral

El jurista Rodríguez (2017) explora en su obra “Derecho catastral y de la propiedad” la importancia de la administración catastral durante el proceso de saneamiento.

Argumenta también que la correcta actualización y verificación de los datos catastrales resulta esencial para prevenir disputas sobre la propiedad y garantizar su administración adecuada.

- Saneamiento por Aclaración de Derechos Reales

Mendoza (2019) en su libro “Derechos Reales y Saneamiento de la propiedad” aborda la importancia que tiene el poder determinar y aclarar los derechos reales sobre una propiedad.

Desarrolla, además, que el saneamiento implica garantizar que todos los derechos y obligaciones relacionados con el bien, se encuentren legalmente reconocidos y claramente definidos.

- Saneamiento por Procedimiento Administrativo Especial

López (2020) mediante su obra “Procedimientos Administrativos en Derecho Inmobiliario” examina los procedimientos administrativos especiales que se utilizan para el saneamiento de la propiedad.

Describe, además, como estas normas particulares pueden ayudar a resolver diversos problemas y regular situaciones legales complejas en el sector inmobiliario.

2.1.7 Vacíos y deficiencias de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

Antes de desarrollar las deficiencias y vacíos de la Ley N° 29151 y su reglamento, es preciso mencionar los diversos problemas y desafíos que enfrenta la gestión de los predios estatales de manera general, a continuación, mencionaremos algunas de ellas:

- Mala gestión y administración ineficiente: Los predios estatales a menudo sufren de una mala gestión debido a la falta de planificación, el uso ineficiente de los recursos y la burocracia excesiva.

El jurista Vidal (2010) publica el libro “Derecho Administrativo: Parte general” en el cual aborda como la ausencia de un sistema de gestión eficiente, puede conllevar a la acumulación de bienes sin uso, además de una administración poco efectiva.

- Corrupción y falta de transparencia: Estos dos factores en la gestión de los predios estatales pueden conducir a la malversación de fondos y al uso indebido de los recursos.

Según Chávez (2013) mediante su obra “La corrupción en la Administración Pública: Un enfoque desde el Derecho Administrativo” ofrece un análisis respecto a la manera en que la corrupción afecta a la administración pública, centrándose en la ausencia de confianza pública en las instituciones y el desvío de recursos.

- Falta de mantenimiento y conservación: La mayoría de bienes estatales, en específico los bienes inmuebles, sufren de una falta de mantenimiento lo que puede resultar en su deterioro.

Este deterioro puede impactar reduciendo su valor económico, disminuir su funcionalidad, aumento de los costos operativos y problemas de seguridad.

Pérez (2017) presenta su libro “Gestión de activos públicos y mantenimiento: Un enfoque integral” ofreciendo un enfoque de como la falta de inversión en mantenimiento puede conducir al deterioro de los activos estatales, impactando directamente en su funcionalidad y valor a largo plazo.

- Conflictos y problemas legales: La gestión de los predios estatales, como cualquier gestión de propiedad, puede conllevar conflictos legales, específicamente en los temas de expropiación, transferencia o controversias sobre la titularidad de los predios.

El jurista Ramos (2014) publica su libro “Derecho Civil y gestión de bienes públicos: problemas y soluciones” en el cual aborda las disputas legales que pueden generarse en torno a la propiedad y gestión de bienes estatales y como ello, puede traer dificultades en la administración efectiva de estos activos. Estas dificultades pueden ser: Conflictos de titulación, ocupación ilegal, problemas de gestión, reclamaciones de derechos e impactos en la eficiencia administrativa.

- Descoordinación entre entidades: La falta de cooperación entre las diversas entidades gubernamentales responsables de la gestión de bienes estatales puede resultar a una gestión fragmentada y poco efectiva.

Los problemas con los predios estatales en el Perú conllevan diversos desafíos, desde la mala gestión y la corrupción, hasta la falta de mantenimiento y problemas legales.

Teniendo claro los problemas que existen en la actualidad con los predios, desarrollaremos las deficiencias que encontramos precisamente en la Ley que regula entre otros el funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aunando sobre todo en su reglamento, el cual es el que permite una correcta gestión de los predios estatales.

a. Base gráfica registral desactualizada:

Una base gráfica registral es una agrupación de base de datos visuales y geoespaciales que reflejan la ubicación, los límites y características físicas de los bienes de propiedad estatal. Esto engloba a los planos, mapas y otros registros gráficos que contribuyen a identificar y delimitar esta propiedad dentro del territorio.

La Directiva DI-004-2020-SCT-DTR aprobada por la Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN, Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo-registrales, define en el numeral 4.2) a la base gráfica registral como un sistema de información gráfica registral georreferenciada, estructura y organizada a partir de datos gráficos y alfanuméricos, que contiene la descripción de predios inscritos y en proceso de inscripción. Estos datos se generan a partir de la información que ubicamos en los títulos archivados, asientos de inscripción y títulos en proceso.

Asimismo, esta misma Directiva en el numeral 6.2) trata sobre la actualización de la base gráfica registral, y menciona que, siempre que la información haya implicado la incorporación o modificación de predios, la actualización de la base gráfica registral se basa en la información obrante en los títulos archivados que dieron mérito a los asientos de inscripción de las partidas. En el supuesto de que los predios inscritos no cuenten con documentación gráfica en sus títulos archivados, la actualización debe efectuarse teniendo en cuenta la descripción literal.

La Oficina de Catastro utiliza para la actualización de la base gráfica registral, las coordenadas UTM, de esa forma calcula el área, perímetro del polígono, también correspondería aplicar otros elementos de cartografía para definir su ubicación. Como bien sabemos, el informe del área de catastro es vinculante para el registrador y este incluirá en la eschuela de observación los defectos técnicos advertidos por el área de catastro.

El artículo 248 del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA señala el carácter vinculante del certificado de búsqueda catastral, a diferencia de los anteriores dispositivos que regulaban el saneamiento de propiedad estatal, el actual dispositivo trajo consigo esta novedad.

¿Cuál es el fin del certificado de búsqueda catastral?

Poder tener conocimiento sobre si un determinado predio se encuentra inscrito o no, o sea si está inmatriculado, si parcialmente forma parte de otro predio de mayor extensión ya inscrito o si existen o no superposiciones de áreas en un predio.

En el artículo citado líneas arriba, en su inciso 248.1, nos señala quien debe solicitar este documento, el plazo que tiene la SUNARP para emitirlo y que este certificado debe encontrarse anexado al informe técnico y la información gráfica que va a sustentar el acto de saneamiento físico legal.

Mientras que, en el inciso 248.2, menciona su carácter vinculante, importante en la posterior inscripción del acto materia de saneamiento, siempre y cuando no se haya inscrito un acto con fecha posterior a la emisión del certificado de búsqueda catastral.

Si bien, esta disposición se creó con el fin de garantizar la ausencia de observaciones técnicas al momento de solicitar la inscripción de un acto de saneamiento físico legal que implique la incorporación o modificación de un predio o permitir el acceso al Registro Jurídico de la SUNARP, debido a que se podrán detectar superposiciones que son meramente gráficas.

Debemos tener en cuenta que, la base gráfica registral es el resultado de la incorporación de los polígonos de los predios que ya se encuentran inscritos o se encuentren en este proceso, en ese sentido, es que esta base gráfica se encuentra en constante actualización, tanto que, hasta la fecha no ha logrado concluirse. Asimismo, la SUNARP no es la que genera el catastro, sino, que se encarga de recibir toda la

información de los entes generadores (COFOPRI, municipalidad, SBN, etc.), siendo la suma de todo esto, la limitación de su actuación en la publicidad de dicha base con la emisión del certificado de búsqueda catastral.

Podemos concluir entonces, que la garantía que otorga la vinculación del certificado de búsqueda catastral es relativa, incluso en el mismo certificado dejan constancia que la información publicitada es hasta la fecha que se emite el certificado debido a que se encuentra en constante actualización la base gráfica, y que uno de sus impedimentos para la inscripción del acto materia de rogatoria, puede emanar de un título anterior, que no fue percibido cuando se inició la calificación del servicio de búsqueda, tal vez porque su incorporación en la base se realizó con fecha posterior a la expedición del certificado, como también puede ser causada porque a nivel nacional, se pueden encontrar una diversidad de inscripciones realizadas sin planos, porque en el momento en el que fueron inscritas no existía disposición normativa que exija su presentación.

Ahora bien, el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 29151, nos señala la Obligatoriedad de consignar el CUS.

El CUS es el Código Único Sinabip, que nos permite ubicar o identificar al predio en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales, que funciona como un inventario que nos ayuda a tener un mejor control sobre predios estatales.

El artículo señalado líneas arriba, nos indica que las entidades se encuentran obligadas a consignar el CUS en el documento que se emita, según sea el caso en todos los actos de administración y disposición de los bienes inmuebles estatales. Este código debe ser verificado por el Registrador público en la inscripción correspondiente.

De la misma forma, el inciso 1 del artículo 257 de la normativa antes citada, nos indica, entre otros, que, al solicitar la inscripción definitiva, después de haber seguido el procedimiento correspondiente para la inscripción, la entidad deberá adjuntar el cargo de notificación o publicación, además de indicar el CUS del predio. Podemos apreciar una

debilidad de esta exigencia en el artículo 250 del mismo cuerpo normativo, puesto que, desarrolla que los actos previstos en el numeral 3,7,9 y 10 del artículo 243 del Reglamento, se inscriben de manera Directa y definitiva a solicitud de la entidad y adjuntando los documentos que tengan relación directa en cada tipo de acto. En los actos previstos en los numerales ya citados, que signifiquen la modificación o incorporación física de un predio, solicitan además, la documentación técnica cumpliendo con los requisitos establecidos pero no indican la exigencia también de indicar el CUS del predio correspondiente, es así que muchas observaciones realizadas por el registrador se vienen abajo, porque la entidad responsable indica que la norma no lo señala expresamente y la indicación del CUS debe ser obligatorio para todos los actos que van a ser definitivos, con el fin de verificar que, en efecto, el predio se encuentra debidamente registrado en el inventario de predios estatales y de esta manera mantener la base de catastro de predios del Estado actualizada, además de que se puede realizar una correcta supervisión a la gestión realizada por la entidad responsable del predio estatal.

b. La Declaración Jurada

La Declaración Jurada es un requisito esencial mediante el cual se debe precisar, entre otros, el documento en el que la entidad pública encargada del saneamiento sustenta su derecho.

El contenido de la declaración jurada ha sido variado a partir de la vigencia del Decreto Legislativo N° 1358, tal como lo precisan en el CCXIV Pleno del Tribunal Registral del 19 y 20 de agosto del 2019 en el siguiente sentido:

Contenido mínimo de la Declaración Jurada:

-Tipo de documento (escritura pública, acta, etc)

-Fecha cierta de documento

-Denominación del transferente (para acreditar tracto sucesivo de corresponder).

Ahora, es común hallar diversos problemas en los títulos presentados por las municipalidades donde soliciten algún acto de saneamiento físico respecto de un inmueble de propiedad inscrito a favor de particulares.

Un ejemplo de ello lo encontramos en la Resolución N° 377-2021-SUNARP-TR-L, en el cual se analiza un caso aparente de daño al derecho de la propiedad privada inscrito a través de un procedimiento administrativo especial, el cual se llevó a cabo mediante la presentación de una declaración jurada que el Tribunal Registral considera como una excepción al principio de titulación auténtica.

En este caso, la Municipalidad Distrital de Barranco señaló como documento de fecha cierta, entre otros, a la Ley Orgánica de Municipalidades, siendo que en esta Ley solo se determinan las funciones y competencias de estas entidades y el Municipio está realizando el saneamiento físico legal en mérito a una facultad dispuesto por Ley, en otras palabras, están ejerciendo función administrativa de saneamiento en propiedades que se encuentran bajo su titularidad.

El Tribunal resolvió que se debe evaluar el tracto sucesivo debido a que el inmueble se encuentra inscrito a nombre de particulares, y lo que se debe garantizar siempre es la no afectación a los derechos de terceros y que la Declaración Jurada suscrita por el Municipio, señala como título comprobatorio de dominio a la Ley Orgánica de Municipalidades, la cual es un dispositivo legal que otorga y señala las facultades a favor de las municipalidades, pero que no constituye un título de transferencia de propiedad.

La cuestión de acreditar con un documento de fecha cierta el dominio o posesión que se tiene respecto a un predio o alguna parte de este, es un tema que se desarrollará ampliamente en los problemas con los títulos de dominio existentes en la Ley N° 29151 y su Reglamento.

Como siguiente punto podemos mencionar que, muchas de las entidades conformantes de la SNBE, solicitan la inscripción de distintos actos de saneamiento físico legal en virtud del D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, debido a que es un procedimiento más simplificado, y con el cual podemos decir que, con tal solo la presentación de la Declaración jurada, tienen casi toda la documentación hecha, pero la realidad es que sabiendo las entidades que hay actos que deben seguir un procedimiento distinto a lo regulado en el mencionado Decreto Supremo, prefieren ahorrarse todo este procedimiento y al momento de ingresar la solicitud de inscripción a los registros, este terminará siendo observado en ese sentido, y en los Registros Públicos seguirá sin figurar la realidad de estos predios.

Aunado a ello, podemos agregar que en el inciso 1 del artículo 22° del TUO Ley N° 29151 se precisan todos los actos materia de saneamiento físico legal comprendidos en este procedimiento especial, siendo así que, en el último párrafo mencionan lo siguiente: “I) Cualquier otro acto cuya inscripción sea necesario para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal”.

Este numeral puede ser el causante del problema señalado líneas arriba, puesto que la ley no es explícita sobre qué actos de saneamiento físico legal puede realizar la entidad afectaría, sabiendo que hay actos que se encuentran reguladas por otras normativas, por lo tanto, la potestad de efectuar el saneamiento no es limitado a ciertos actos, sino que se extiende a la posibilidad de efectuar cualquier acto de saneamiento.

c. Problemas al demostrar el dominio

Un punto de quiebre importante para la Ley que regula el saneamiento de la propiedad estatal, es al momento de la adquisición, cuando se tiene que demostrar el dominio.

En primer lugar, podemos mencionar al riesgo que tienen los inmuebles que se encuentran ubicados en territorios de comunidades campesinas o nativas.

El artículo 244 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA dispone que, los predios estatales de dominio público que preexistan a la titulación de territorio de comunidades campesinas pueden someterse a saneamiento. A su vez, se puede inferir respecto a este artículo que, en los casos de inscripción del área destinada al uso o prestación de servicio público, que soliciten del predio de mayor extensión inscrito a favor de la comunidad campesina, se inscribirá de forma definitiva a favor del Estado y con una afectación en uso a favor de la entidad estatal que se encuentre administrando el bien, ya que nunca salió de la esfera estatal.

Tal como lo menciona la norma, en el caso de preexistencia respecto a la titulación, no será necesario indicar un título de adquisición a su favor que conste en documento de fecha cierta, tampoco se debe especificar si existió un tracto sucesivo.

Esta resulta ser una gran deficiencia de la Ley, ya que para la inscripción de un acto de saneamiento bastaría con que el responsable de la entidad estatal a cargo de este precise que el predio, respecto a su finalidad, preexiste a la titulación, sin necesitar otro documento alguno que sustente este dominio. Según ello, nos encontraríamos ante una afectación al territorio de comunidades campesinas, en tanto no exista el título de dominio se estaría afectando a estas comunidades, a pesar de que el artículo 89 de la Constitución Política del Estado dispone que sus tierras son imprescriptibles.

El artículo citado del Reglamento de la Ley, resulta contradictorio con lo dispuesto en los numerales 2,3 y 4 del artículo 23°, en el que si se solicita que se acredite la propiedad con un documento de fecha cierta.

En segundo lugar, podemos encontrar a los casos en el que la entidad responsable de solicitar la inscripción del acto de saneamiento físico legal, pretende sin tener un documento de fecha cierta, que la propiedad pase directamente a su nombre, cuando claramente el TUO de la Ley N° 29151 en el artículo 23° precisa que sólo pasará el

dominio a su favor, si la entidad cuenta con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta, de lo contrario, se inscribirá a favor del Estado y automáticamente afectado en uso a favor de la entidad, es decir, sería poseedora, más no propietaria.

Asimismo, el artículo 8° de dicha Ley, señala quienes son las entidades conformantes del SNBE en cuanto disponen o administran predios estatales, mencionando en el numeral d) a los organismos, proyectos y programas del Estado. El inciso 2 del artículo 18 del mismo cuerpo normativo establece que los inmuebles estatales se inscriben a favor de la entidad y no a favor de área, órganos, unidades orgánicas u órganos desconcentrados de la entidad.

Y finalmente, el artículo 11 del TUO de la Ley N° 29151 establece que las entidades que forman la SNBE realizarán los actos dispuestos en la Ley. Es aquí donde, muchas de las entidades, organismos, proyectos, etc. suelen someterse a estas normas y al ser muy ambigua, respecto a quienes sí y quienes no pueden solicitar los actos directamente a su favor, caer en una serie de complicaciones, al momento de adjuntar la documentación que da mérito a la inscripción del acto solicitado y de esta forma, no se encontrará registrado la realidad de los predios estatales en los registros públicos.

Como tercer y último punto, encontramos al documento de fecha cierta, que deben sustentar el dominio respecto a predios de mayor extensión inscritos a favor de particulares. En la Declaración jurada deben indicar expresamente el documento de fecha cierta o la ley que sustenta el derecho sobre el predio materia de saneamiento.

¿Por qué es importante sustentar el dominio mediante un documento de fecha cierta?

En el caso de propiedades inscritas a favor de particulares, no se puede sustentar el dominio en Ordenanzas, Leyes orgánicas, Certificados de parámetros, etc., puesto que, la entidad o el Estado debe poseer un documento otorgado por el particular, mediante el cual conste el correspondiente tracto sucesivo.

En la mayoría de los casos, cuando las entidades poseen una parte del predio, ejerciendo una finalidad pública, sustentan el dominio señalando como título de adquisición, en la Declaración jurada que el propietario del inmueble realizó una donación a favor de esta entidad.

¿Cuándo inicia el problema en estos casos de donación? En la mayoría de las zonas rurales, no cuenta con un notario público, así que el responsable de “formalizar” esta donación, es el Juez de Paz de la localidad, sin embargo, el acto de la donación, es un acto que tiene una formalidad descrita en el Código Civil y si bien es cierto en la Declaración Jurada solo bastaría con mencionarla, este acto debe estar descrito con toda la formalidad correspondiente, porque al tratarse de propiedades de particulares, debe garantizar la no vulneración de sus derechos.

El artículo 1625° del Código Civil nos indica la formalidad de la Donación, siendo así que, debe hacerse por escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Al ser la norma muy clara y específica respecto a este acto, es que genera una serie de observaciones emitidas por el registrador público, al momento de revisar la declaración jurada y no encontrar descrita con la debida formalidad al título que va a dar mérito a una futura inscripción de dominio, respecto a una propiedad de particulares.

En tal sentido, si bien es cierto con el actual Reglamento de la Ley N° 29151, se simplifica el procedimiento de saneamiento físico legal y se le da una importancia significativa a la Declaración Jurada, si este documento contiene algún error y sobre todo,

si proviene del título de adquisición del predio, retrasará o incluso podría impedir la inscripción del acto de saneamiento.

2.1.8 Importancia del Derecho Registral

El Derecho Registral es crucial para poder garantizar la seguridad jurídica de la propiedad, puesto que, proporciona un sistema confiable y oficial para la inscripción y documentación de los derechos sobre bienes inmuebles. Es así que, protege a los propietarios a través de una base legal sólida, contra diversas y s disputas, fraudes y usurpaciones que se puedan generar y facilita la realización de transacciones de manera segura y eficiente.

Además, el Derecho registral impacta directamente en la economía y el desarrollo social del país, porque brinda seguridad jurídica en los adquirientes de una propiedad mueble o inmueble que se adquiriera, por ello la importancia de registrarse una propiedad en el Registro de Propiedad correspondiente, sugiriéndose que sea imperativo y no facultativo.

Impacta directamente en la economía, al brindar un marco legal claro y seguro para el registro de derechos de propiedad, facilitando las transacciones inmobiliarias, garantizando el acceso al financiamiento y fomentando la inversión en bienes raíces, contribuyendo de estas diversas formas al crecimiento económico, mientras que, influye fuertemente en el desarrollo social del país, en el sentido que, promueve la regularización de la propiedad informal, mejora el acceso a servicios y recursos, lo que contribuye a una mejoría en la equidad, estabilidad social y sobre todo, a una planificación urbana ordenada.

A continuación, detallaré algunas de las principales razones por las cuales el Derecho Registral es vastamente importante:

- Seguridad Jurídica: Al establecer un sistema formal de registro de la propiedad, el Derecho Registral proporciona seguridad jurídica. Esto reduce el riesgo de disputas sobre la titularidad y los derechos asociados al garantizar que las transacciones de bienes inmuebles sean públicas y verificables.

- Publicidad de Derechos: El registro de propiedad permite a terceros saber quién posee un bien y que derechos o cargas pesan sobre él, esto resulta esencial para evitar fraudes y errores respecto a los que pretenden adquirir un bien determinado registrable.

- Protección de Derechos: La inscripción formal en un registro público protege los derechos de los propietarios, es decir, una vez registrada la propiedad, tiene una prueba confiable de su propiedad y derecho.

- Estabilidad en el Mercado Inmobiliario: Al garantizar que las transacciones se realicen de manera transparente y ordenada, un sistema registral sólido, ayuda a mantener el mercado inmobiliario estable, esto genera un aumento en la confianza de los compradores e inversionistas en el sistema.

- Valoración y Planificación Urbanística: La información esencial para la planificación y el desarrollo urbano se encuentra en el registro de propiedades. Permite a los urbanistas y las autoridades local evaluar la propiedad y el uso de los terrenos, para poder así, implementar políticas urbanísticas y por supuesto, el desarrollo sostenible.

Importancia del Derecho Registral en la propiedad privada

La propiedad privada depende del Derecho Registral porque proporciona seguridad jurídica al momento de registrar y publicitar la titularidad y los derechos correspondientes que se tienen sobre los bienes inmuebles.

Esto contribuye a la estabilidad y planificación del mercado inmobiliario, puesto que, protege los derechos de los propietarios, facilita el acceso al crédito y garantiza la transparencia en las transacciones.

García (2020) en su obra “Derecho Registral Inmobiliario” examina el Derecho Registral de manera exhaustiva, enfatizando la importancia en la protección y regulación de la propiedad privada, mencionando como temas importantes:

La seguridad jurídica y la publicidad, protección de derechos de propiedad, resolución de conflictos y la estabilidad del mercado inmobiliario.

En resumen, el autor detalla como protegiendo la propiedad privada, se puede proporcionar una estructura legal que respalda la seguridad y transparencia en las diversas transacciones que se quieran realizar sobre el predio.

Según Gómez (2018) a través de su obra “Derecho Registral y Propiedad Inmobiliaria” señala al Derecho Registral como un sistema jurídico fundamental que registra y publica los derechos sobre los bienes inmuebles para poder proteger la propiedad privada. Este sistema mejora la estabilidad y confianza en el mercado inmobiliario.

Importancia del Derecho Registral en la propiedad estatal

Para empezar a desarrollar la importancia del Derecho Registral en la propiedad estatal, es menester mencionar a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) que, en el caso de los predios estatales, desempeña un papel crucial en la inscripción de los predios referidos.

La Sunarp tiene un registro detallado de todos los predios estatales, correspondiéndole así, informar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales cada vez que se inscribe un acto definitivo que implique una modificación o incorporación de un predio al SINABIP (registro administrativo, único y obligatorio de los bienes estatales, administrados por la SBN), lo que facilita la administración y control de estos bienes.

En ese sentido, podemos determinar la relación de interdependencia en la gestión de los predios estatales entre la SUNARP y la SBN. Mientras que la primera se encarga del registro y la formalización de los derechos de propiedad, la segunda, administra, dispone y supervisa los predios estatales.

La cooperación entre estas entidades debería garantizar que los bienes de propiedad del Estado se encuentran manejados de manera legal, eficiente y transparente, preservando de esta forma los intereses del Estado y de toda la sociedad.

Teniendo claro este contexto previo, podemos empezar a desarrollar las razones por la cual el Derecho Registral resulta fundamental para la propiedad estatal, señalando en primer lugar porque garantiza la legalidad y la transparencia en la gestión de los bienes públicos.

Permite el registro y la certificación de la propiedad estatal y los derechos sobre inmuebles del Estado, lo que facilita la gestión, la protección legal y la distribución adecuada de estos bienes.

Este sistema de registro evita los conflictos, protege la seguridad jurídica y mejora la gestión pública.

En resumen, el marco legal necesario para la gestión y control adecuados de la propiedad estatal se proporciona a través del Derecho Registral.

Varios autores expertos en la materia han discutido el papel del Derecho Registral en la propiedad estatal. A continuación, mencionaremos algunos de los estudios realizados:

Según García (2018) en su obra “Derecho Registral y Seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria” destaca que el Derecho Registral es fundamental para proteger la propiedad estatal, al garantizar que los derechos sobre los bienes públicos estén claramente documentados y protegidos frente a posibles disputas. Además, señala que, la

inscripción en el registro público va a garantizar el reconocimiento legal de la titularidad del Estado sobre una propiedad.

El jurista Ramírez (2020) enfatiza la importancia en la transparencia y publicidad de la propiedad estatal, mediante su obra “Transparencia en la Gestión de Bienes Públicos: El Rol del Registro de Propiedad” indicando el Derecho Registral, mejora la transparencia en la gestión de la propiedad estatal.

Al hacer pública la información relacionada con los bienes inmuebles del Estado, se facilita el acceso tanto a los ciudadanos como a las entidades interesadas, lo que fomenta una gestión transparente y responsable de los recursos públicos.

La jurista Fernández (2019) destaca la importancia de la eficiencia en la administración de Recursos, a través de su obra “Gestión y Administración de Bienes Estatales: La función del Registro” argumentando que un sistema de registro efectivo es esencial para la gestión eficiente y ordenada de los bienes estatales.

Una correcta inscripción y actualización de los registros facilita una gestión más eficiente, evitando la pérdida o mal uso de recursos al permitir un control más efectivo sobre el uso y disposición de los activos públicos.

Según Villanueva (2021) mediante su obra “Prevención de Conflictos en la Propiedad Estatal a través del Registro” señala que, el Derecho Registral ayuda a prevenir disputas legales sobre la propiedad estatal, debido a que, el registro oficial y detallado de los predios estatales sirve como prueba legal de la propiedad, reduciendo de esta forma las posibilidades de disputas sobre la titularidad y los derechos relacionados que se puedan generar.

Podemos mencionar también, a la jurista Rodríguez (2022) que destaca la importancia del cumplimiento de normas y rendición de cuentas de los bienes estatales, mediante su Obra “Rendición de Cuentas y Cumplimiento normativo en la Administración Estatal”, argumentando que, el registro de las propiedades estatales no

solo favorece en la gestión y administración de los bienes públicos, si no, además garantiza el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias.

Además, recalca que, un registro formal mejora la rendición de cuentas porque permite auditorías y revisiones más fáciles y sencillas.

Importancia del Derecho Registral según la Ley N° 29151

La Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (Ley N° 29151) en Perú, regula la gestión y manejo de los bienes estatales y está estrechamente relacionado con el Derecho Registral.

Este cuerpo normativo, establece un marco para la gestión adecuada de los bienes estatales y es aquí donde entra el papel importante del Derecho Registral, puesto que, se va a encargar de garantizar su efectividad. En ese sentido, desarrollaremos la importancia del Derecho Registral en el contexto de esta Ley:

a) Seguridad jurídica en la titularidad Estatal

El artículo 3° y 5° de la Ley N° 29151, destacan la importancia de asegurar la titularidad y los derechos sobre los bienes del Estado. El Derecho Registral proporciona un sistema formal para registrar y certificar la propiedad estatal, garantizando que la titularidad y los derechos sobre estas propiedades estén claramente definidos y protegidos contra disputas o reclamos. Esto garantiza que el gobierno pueda administrar sus bienes con plena seguridad jurídica.

b) Transparencia y Publicidad

El artículo 9° de la Ley N° 29151, refiere a la promoción de la transparencia en la gestión de los bienes estatales al exigir que la información sobre estos bienes, sea accesible al público. El Derecho Registral permite esta transparencia al mantener un registro público donde se pueda consultar la información sobre la titularidad y los derechos relacionados con los bienes estatales. Este orden en el registro resulta esencial

para prevenir el uso indebido de los bienes públicos y permiten que los ciudadanos tengan un control sobre la forma en que lo administran.

c) Prevención de Conflictos y Resolución de disputas

El artículo 20° de la Ley N° 29151, nos señala que la presente Ley establece diversos mecanismos para resolver disputas sobre bienes estatales. Mediante la creación de un registro oficial y detallado que sirve como prueba legal de la propiedad y los derechos sobre los bienes estatales, el Derecho registral ayuda a prevenir conflictos. Esto disminuye la probabilidad de disputas sobre la titularidad y establece una base sólida para la resolución de disputas cuando estas surjan.

d) Cumplimiento normativo y control

El artículo 18° de la Ley N° 29151, indica que la administración de los bienes estatales debe cumplir con las normas legales y reglamentarias vigentes, según la Ley. Al garantizar que la diversidad de actos relacionados con los bienes estatales, se encuentren registrados y documentados, el Derecho registral facilita el cumplimiento normativo.

Ahora, teniendo en cuenta todo lo que engloba la Ley N° 29151, es necesario para nuestro trabajo de investigación, resaltar que, dentro de los bienes estatales, está incluido los predios estatales, es allí que encontramos que el Reglamento de la ley en mención, es el encargado de regular todos los procedimientos que tengan como objetivo una correcta gestión de estos predios, como ya lo hemos venido desarrollando a lo largo del presente trabajo.

En conclusión, podemos mencionar que el Derecho Registral cumple un papel crucial para la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento, proporcionando un marco formal y estructurado para la gestión, administración y control de los bienes estatales, en especial de los predios del Estado. La seguridad jurídica, la transparencia, la eficiencia en la administración y cumplimiento normativo dependen del

sistema registral. La integración del Derecho Registral en la Ley, protege los intereses del Estado y promueve una gestión transparente y responsable.

2.1.9 Criterio del Registrador para la inscripción de los actos de saneamiento en el Registro de Predios

El criterio del registrador para la inscripción de los actos de saneamiento de predios del Estado en el Registro de Predios es esencial para garantizar que los registros reflejen con precisión la titularidad y los derechos sobre los predios estatales. Algunos de los aspectos a tener en consideración por los registradores para inscribir los actos de saneamiento de propiedad estatal, son los siguientes:

a) Verificación de la legalidad del acto

El registrador debe garantizar que el acto de saneamiento cumpla con todas las disposiciones legales vigentes. Esto implica verificar que el saneamiento se haya llevado a cabo conforme a la Ley N° 29151 y su reglamento aprobado por el D.S. N° 008-2021-VIVIENDA.

b) Revisión de la documentación requerida

El registrador debe asegurarse que toda la documentación se encuentre completa, correctamente y debidamente firmada y sellada por las autoridades competentes. Puesto que, al no estar la documentación debidamente suscrita, puede dar mérito a la observación registral.

c) Control de la Normatividad Vigente

Los formatos, procedimientos y plazos establecidos para los actos de saneamiento de predios, deben ser verificados por el registrador, a fin de poder asegurar una correcta inscripción.

d) Protección de Derechos de Terceros

El registrador público debe asegurarse que la inscripción del acto de saneamiento no tenga un impacto negativo en los derechos de terceros que puedan presentar intereses sobre el predio.

e) Actualización y transparencia del Registro

El estado del terreno en el Registro de predios debe ser preciso y actualizado al momento de verse reflejado en la inscripción. Debe proporcionarse una visión clara de la situación legal del terreno.

f) Validación de la titularidad

Este aspecto resulta el más importante y el más argumentado al momento de que el registrador realice las observaciones registrales.

Para el correcto saneamiento de propiedad estatal, resulta fundamental que el registrador público verifique que el Estado sea el titular legítimo del predio en cuestión, ya sea a través de la partida en el que se encuentre registrado debidamente a nombre del Estado, o en su defecto, acreditándolo con un documento de fecha cierta o como aporte reglamentario a través de la Habilidad Urbana, implicando este último tener que revisar el título archivado correspondiente.

Para poder inscribir los diversos actos de saneamiento de la propiedad estatal de acuerdo con la normativa vigente, no solo es importante demostrar la titularidad como propietarios del predio, porque en su caso se requiera, para algunos de los actos de saneamiento, basta con acreditar la posesión de la entidad conformante de la SNBE para poder inscribir el acto solicitado.

En ese sentido podemos señalar sobre los aportes reglamentarios, que:

Un aporte reglamentario es una de las maneras que tiene el Estado de poder adquirir terrenos. Esto constituye un espacio de tierra que se encuentra destinado a servicios públicos comentarios (educación parques, vías, etc) y actividades recreativas públicas,

este espacio es otorgado de manera gratuita por el propietario de un terreno rústico como parte del procedimiento de una habilitación urbana, dicho aporte se encuentra susceptible de inscripción en el Registro de Predios.

El Gobierno Local determina la extensión que tendrá este aporte, de acuerdo con el tipo de habilitación urbana que se va a efectuar.

Como todo bien de dominio público los aportes reglamentarios cuentan con las características de ser imprescriptibles, inalienables e inembargables y tampoco se puede transferir a particulares.

La jurista Francia (2015) publica su artículo “Los Aportes Reglamentarios en el Perú” en la Revista “Derecho y Sociedad”, mediante el cual analiza la evolución de estos aportes, los beneficios que otorgan, sus límites, y luego de su respectivo análisis, concluye que, los aportes reglamentarios son mecanismos regulatorios para reestablecer plusvalías que trae consigo el incremento valor de la tierra resultante de proceso de habilitación.

III. MÉTODO

3.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación es de naturaleza básica, puesto que, su principal finalidad es el de crear nuevos conocimientos. Como lo describe Sampieri (2014) este tipo de investigación básica es aquella cuya finalidad principal es ampliar conocimiento sin tener como objetivo inmediato una aplicación específica.

Además, la presente investigación es de tipo cualitativa, es decir, se centra en comprender una problemática desde una perspectiva profunda y contextual. En este tipo de investigación se le da el énfasis a qué o quiénes son, mas no, sobre cuántos son.

El método de recolección de datos, lo realizamos a través de la técnica de la entrevista a los profesionales correspondientes, de esa manera obtendremos información objetiva.

Conforme lo señala Degregori (2000) en una investigación con enfoque cualitativo no se trata de medir o generalizar, sino de profundizar en las vivencias, puntos de vista y percepciones de los participantes implicados.

Es así como en nuestro presente trabajo de investigación se ha realizado diversas entrevistas a diferentes profesionales (abogados asistentes y registradores) que conocen de la materia que, de alguna u otra forma, se encuentran involucrados en la problemática ya descrita.

De la misma manera, como lo señala Valderrama (2015) se realiza un enfoque cualitativo, de forma que, se prioriza el análisis interpretativo, en el que la información o datos recopilados no son numéricos, sino descriptivos y contextuales.

El diseño empleado en el presente trabajo es de tipo no experimental, tal cual lo explica Creswell (2014) el diseño de investigación no experimental se fundamenta en la observación de los fenómenos en su entorno habitual, es decir, no se van a manipular las variables. Este tipo de diseño es frecuentemente empleado en las investigaciones cualitativas.

Más aún como en nuestro caso, donde uno de nuestros objetivos es comprender como la ley es interpretada y aplicada por los distintos actores involucrados, sin tratar de modificar las variables.

3.2 Ámbito Temporal y espacial

En cuanto al ámbito temporal, la presente investigación se realiza durante el año 2023, respecto al ámbito espacial, hemos considerado como espacio geográfico un organismo público.

3.3 Variables

Como lo define Sampieri (2014) las variables son aquellos aspectos que los investigadores observan o miden con el fin de estudiar su comportamiento y determinar cuál es la relación entre ellos.

Variable 1: Falta de regulación y vacíos en la Ley N° 29151 y su reglamento.

La presente investigación tiene como finalidad desarrollar como la falta de regulación y vacíos en la Ley N° 29151 y su reglamento, inciden al momento de pretender inscribirse los actos de saneamiento en los registros públicos.

Es así como después de lo mencionado, se desprenden 3 subcategorías:

Los actos de saneamiento, la falta de claridad en los procedimientos y la ambigüedad en la redacción de la Ley 29151 y su reglamento.

Variable 2: Observaciones registrales

Las observaciones registrales son el resultado de las deficiencias de la Ley N° 29151 y su reglamento, cuando se pretender inscribir diversos actos de saneamiento en el registro correspondiente. Esta variable trae consigo una subcategoría que son los retrasos en el proceso de inscripción registral.

Variable 3: Organismos públicos involucrados

Al referirnos a la Ley N° 29151 y como sus deficiencias y vacíos repercuten al momento de pretender inscribirse los distintos actos de saneamiento de propiedad estatal en los registros públicos, es donde encontramos a las dos entidades importantes en el presente trabajo, las cuales son: la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

CATEGORÍAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUBCATEGORÍAS
Falta de regulación y vacíos en la Ley N° 29151 y su reglamento	Se refiere a situaciones en las cuales una norma jurídica no establece reglas claras o suficientes para abordar ciertos aspectos o circunstancias que pueden surgir en su aplicación práctica.	Actos de saneamiento. La falta de claridad en los procedimientos. La ambigüedad en la redacción de la Ley N° 29151 y su reglamento.
Observaciones registrales	Las observaciones registrales son advertencias	Retrasos en el proceso de inscripción registral.

	<p>o indicaciones que los registradores públicos colocan en una determinada esquila para señalar irregularidades, deficiencias o pendientes que deben ser corregidas, con el fin de poder concretarse la inscripción del acto solicitado.</p>	
<p>Organismos públicos involucrados</p>	<p>En el marco de la Ley N° 29151 y su reglamento, podemos decir que, tanto la SBN como SUNARP desempeñan funciones complementarias, debido a que si la primera no realiza las actuaciones que le corresponden, la otra entidad no podría cumplir con el debido saneamiento de los predios estatales.</p> <p>La SBN es la que se va a encargar de realizar todo el</p>	<p>Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.</p>

	<p>procedimiento referido a los predios estatales, con el fin de que sean gestionados de una manera correcta y se realice un mejor aprovechamiento de estos.</p> <p>Mientras que, SUNARP se va a encargar de revisar toda la documentación presentada por la entidad encargada, con el fin de inscribir los diferentes actos de saneamiento solicitados o en su defecto observar la documentación, de existir algún error u omisión subsanable, como también podría llegar a tacharse el título, de corresponder.</p> <p>Por consiguiente, podemos decir, que estas entidades van a trabajar en conjunto, asegurando de esta manera que los predios estatales sean</p>	
--	--	--

	administrados y registrados de manera eficiente, transparente y conforme a la ley, garantizando la seguridad jurídica.	
--	--	--

3.4 Población y muestra

En relación de que el presente trabajo de investigación es de enfoque cualitativo, nos referimos al término “población” a los participantes que en base a sus conocimientos especializados en la materia y sobre todo a sus experiencias revisando las diferentes solicitudes de inscripción de actos de saneamiento físico legal, han podido responder todas las preguntas realizadas.

Podemos agregar a lo mencionado que, la muestra ha sido estratégica e intencional con el fin que los participantes nos proporcionen información detallada, valiosa y profunda sobre el tema.

En este caso realizamos las entrevistas a nueve (9) abogados expertos en el tema, todos trabajadores de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros públicos, como a continuación se detalla:

NOMBRE	INSTITUCIÓN	CARGO
Giovanna Torrecilla Pérez	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Registradora Pública

Andrea Paola Gotuzzo Vásquez	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Registradora Pública
Jhon Álex Ávila Condori	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Asistente Registral - Registrador Encargado
Javier Enrique Echevarría Calle	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Registrador Público
Luis Alberto Caycho Figuroa	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Asistente Registral - Registrador Encargado
Carmen Elizabeth Martínez Galván	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Registradora Pública
Karim Raquel Valladares Morales	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Asistente Registral
Victor Alberto Díaz Ponce	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Técnico Registral
Nathaly Miluska Eguiluz Moya	Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Técnica Registral

3.5 Instrumentos

Con el objeto de abordar nuestra problemática, la herramienta que hemos empleado es la recolección de datos, puesto que, se va a obtener a través de la comprensión de las experiencias y conocimientos de los individuos que participaron del estudio.

En específico, la herramienta utilizada fueron las entrevistas, mediante el cual logramos explorar los puntos de vista de los participantes

El instrumento lo elegimos, tomando en consideración el objetivo de nuestra investigación.

3.6 Procedimientos

Para la presente investigación se utilizaron las entrevistas, las cuales fueron realizadas con previa coordinación con los entrevistados, invitándolos a participar e informándoles oportunamente sobre el presente trabajo de investigación y los objetivos de este, es así como, antes de realizar la entrevista se obtuvo el consentimiento informado de los participantes, sobre el registro de sus respectivas respuestas.

Para realizar las entrevistas a los profesionales correspondiente, se realizó el siguiente procedimiento:

- Identificar a una cantidad determinada de abogados que tengan conocimiento en el saneamiento de propiedad estatal.

- Procedí a identificarme y reseñarles la problemática y objetivos del presente estudio, seguidamente coordinar con cada uno de ellos el momento para realizar la entrevista.

- Posterior a ello, empecé a realizarles las preguntas correspondientes al tema, transcribiendo todos sus comentarios, respuestas y/o sugerencias en tiempo real de los profesionales.

- Seguidamente, procedieron a leerlos, firmarlos y entregármelos para dar la conformidad del caso, y se cumpla con los fines académicos correspondientes.

3.7 Análisis de datos

La entrevista se realizó con preguntas específicamente diseñadas, teniendo en cuenta las variables para abordar el tema materia de estudio, después de ello, se examinaron todos los datos e información recolectados de manera detallada de las entrevistas.

Es así que, podemos describir este proceso como una revisión de datos (resultado de las preguntas realizadas en las entrevistas) que nos va a ayudar a contratar estas, con la problemática y posteriormente, a evidenciar los resultados que se reflejarán en nuestro trabajo de investigación.

3.8. Consideraciones éticas

En el desarrollo de esta investigación se ha puesto un énfasis particular en las consideraciones éticas relativas al manejo de la información y al respeto por los derechos de propiedad intelectual.

Se ha asegurado que todas las fuentes y datos utilizados sean correctamente citados de acuerdo con las normas éticas establecidas, siguiendo las Normas APA (7ª edición),

Asimismo, se ha procurado que los análisis y los resultados presenten una interpretación objetiva y fiel de los datos recopilados, sin alterar ni distorsionar los resultados en ningún momento, con el fin de que sean presentados de forma imparcial y clara, manteniendo la integridad académica y evitando cualquier manipulación de los hallazgos.

IV. RESULTADOS

En este apartado se presentarán los resultados obtenidos a través del uso de la guía de entrevista a los profesionales en el tema con el debido consentimiento informado, utilizada como herramienta de investigación. Su aplicación permitió identificar y comprender las situaciones vinculadas con la problemática analizada.

En este caso, tenemos como sustento a las entrevistas realizadas a seis (6) registradores de la Superintendencia Nacional de Registros públicos y a tres (3) asistentes/técnicos de la misma entidad, las cuales se constituyeron de 10 preguntas y 12 preguntas respectivamente, todas establecidas en base a los objetivos planteados en el presente trabajo de investigación (véase la matriz de triangulación en el Anexo 3), a continuación, procederemos a desarrollar el presente apartado:

OBJETIVO: EXAMINAR LA LEY N° 29151 Y SU REGLAMENTO, Y DETERMINAR DE QUÉ MANERA INCIDE SU FALTA DE REGULACIÓN Y VACÍOS, EN LAS OBSERVACIONES REGISTRALES AL PRETENDER INSCRIBIRSE LOS ACTOS DE SANEAMIENTO DE PROPIEDAD ESTATAL EN EL REGISTRO EN EL PERIODO 2023.

- En el caso de la Guía de entrevista a registradores:

Se formuló la primera pregunta, ¿Qué rol juegan los registradores públicos en el proceso de saneamiento de propiedades?

Los entrevistados sostuvieron que, los registradores públicos desempeñan un rol importante en el procedimiento de saneamiento físico-legal, debido a que son los encargados de revisar y estudiar toda la documentación presentada, toda vez que, el registro implica brindar seguridad jurídica.

A la segunda pregunta que formulamos, ¿Considera Ud. que la realidad de los predios estatales es la que se encuentra inscrita en los registros públicos?

Los entrevistados manifestaron que, no todos los predios estatales se encuentran registrados en el registro de predios, ya sea por la base registral desactualizada, el tiempo, la inexactitud o por la falta de interés del Estado.

Se realizó la tercera pregunta, A su criterio ¿Qué procedimientos normativos no previstos en la ley deben seguirse para inscribir una propiedad estatal en los registros públicos?

De las guías remitidas, se entiende que, si bien en cierto con la Ley N° 29151 y su reglamento se ha intentado abarcar todos los actos y procedimientos posibles, en la actualidad aún existen procedimientos no establecidos en la Ley, y todos refieren a la identificación de la propiedad, ya sea por una falta de normativa clara para las anotaciones preventivas, independización de aportes reglamentarios, rectificaciones de área.

En cuanto a la cuarta pregunta, ¿Cómo afecta la falta de inscripción de la propiedad estatal en los registros públicos?

Los entrevistados consideran que, la falta de inscripción de la propiedad estatal impide que esta se pueda disfrutar y hacer el uso que corresponda, debido a que no cuenta con la seguridad jurídica que correspondería si se encuentra inscrito en registros públicos, además de, la posibilidad de contraer diversos problemas como: no tener prevalencia de derechos frente a terceros, no poder acceder a proyectos de inversión y la superposición que se pueda dar con otros predios ya registrados, sean estatales o propiedad privada.

Se formuló la quinta pregunta, A su criterio ¿Considera usted que es importante el catastro y la documentación técnica (memoria y planos) en la inscripción de propiedades estatales?

Los entrevistados tuvieron un criterio uniforme señalando que, el catastro resulta ser un factor importante y determinante para la inscripción de propiedad, ya que determina las características físicas y la realidad del bien, por ello resulta también de vital importancia la documentación técnica, que facilita el trabajo de catastro al momento de ubicar o incorporar un predio al registro.

En cuanto a la sexta pregunta formulada, ¿Considera usted qué es trascendente que los registradores públicos se aseguren que los predios estatales no registren duplicidad de inscripción o se superpongan con propiedades privadas?

Los registradores manifestaron que, Catastro con la ayuda de la documentación técnica, es la que advertirá en el supuesto de superposición o duplicidad, emitiendo un informe técnico que será evaluado por el registrador, en su calificación registral.

La séptima pregunta fue, ¿Cree Ud. que existen obstáculos o desafíos para inscribir una propiedad del Estado en los registros públicos?

De la guía de entrevista, señalan que, más que obstáculos, existen desafíos para viabilizar las inscripciones de los bienes estatales.

Además, podemos resaltar que, más que situaciones que pueden impedir la inscripción, se puede apreciar como una búsqueda para mejorar los procedimientos de saneamiento estatal.

Se planteó la octava pregunta, ¿Qué opinión tiene Ud. sobre la importancia que tiene la declaración jurada en el procedimiento de saneamiento físico legal?

Se considera que, la Declaración jurada es un documento que, en materia de procedimiento físico – legal, ha ido cobrando importancia con el transcurso del tiempo. Asimismo, se recalca que en ella los profesionales que la suscriben, asumen la responsabilidad administrativa, civil y penal.

A la novena pregunta que formulamos, En su experiencia como registrador público ¿Cuáles son las principales causas o deficiencias que ha encontrado al momento de calificar o revisar la documentación del título que dará mérito a la inscripción del acto rogado?

De la guía de entrevista, señalan que, las autoridades o entidades estatales encargadas, no cumplen con los requisitos establecidos en la norma para cada procedimiento de saneamiento, por el motivo que no existen requisitos uniformes para los profesionales que lo tramiten, porque la norma no resulta clara.

La última pregunta fue, ¿Que recomendaciones considera usted se deben de insertar en la Ley N° 29151 para mejorar la aplicación de esta norma en términos de aumento de la eficiencia en la inscripción de propiedades?

De la guía de entrevista remitida, se concuerda que, debe existir una uniformidad de criterios en las normas referidas, existiendo mucha deficiencia en lo que se refiere a los actos de saneamiento de propiedad estatal, debiendo asegurarse un debido procedimiento, y claro, debiendo darle la importancia debida a la base registral.

En el caso de la Guía de entrevista a asistentes/técnicos registrales:

La primera pregunta que se formuló fue, ¿Cuáles son las consecuencias de no realizar correctamente el saneamiento de una propiedad estatal?

Se concluye que, es importante que la propiedad estatal se encuentre saneado, puesto que, la inscripción va a reflejar la realidad jurídica del predio, se logrará obtener un mejor inventario y a su vez, se va a poder aprovechar y disfrutar enteramente de este.

La segunda pregunta fue, ¿Considera ud. que existe diferencia entre el saneamiento de una propiedad estatal y un saneamiento de propiedad privada? ¿Por qué?

Los entrevistados manifiestan que sí, debido a que el saneamiento de propiedad estatal se rige por una normal especial, la cual es la Ley N° 29151 y su reglamento.

Se formuló la tercera pregunta, ¿Cuáles son los principales objetivos del saneamiento de propiedad estatal en los registros públicos?

Se considera que, el mayor objetivo es que, en los registros figure la realidad de los predios, manteniendo el debido registro, incentivando la inversión pública y demás actos.

En cuanto a la cuarta pregunta, ¿Considera Ud. que la realidad de los predios estatales es la que se encuentra inscrita en los registros públicos?

Es un rotundo no, y consideran que, si bien es cierto que en la actualidad los títulos presentados por las entidades respectivas han ido incrementándose, aún dista mucho de la realidad.

Se planteó la quinta pregunta, ¿Considera Ud. que es importante que los predios del estado se encuentren debidamente identificados?

Se considera que, resulta de vital importancia que se encuentren debidamente identificados porque solo de esa manera el Estado va a lograr obtener un mejor inventario de sus propiedades y como consecuencia, poder supervisarlos y controlarlos.

La sexta pregunta fue, ¿Que documentación es necesaria para iniciar el proceso de saneamiento de una propiedad estatal?

Refieren que el documento más importante es la Declaración Jurada cumpliendo los requisitos establecidos en el Reglamento y la documentación técnica de ser necesario, cuando implique la incorporación o modificación del bien.

Se realizó la séptima pregunta, ¿Cree ud. que las propiedades del Estado se encuentran correctamente administrados? ¿Por qué?

Los entrevistados señalan que, la entidad competente para supervisar que las propiedades estatales se encuentren debidamente administrados es la SBN pero al existir tantos predios no saneados, ni identificados, significa que la mencionada entidad no cuenta con un correcto inventario de ellos.

En cuanto a la octava pregunta, ¿De qué formas conoce ud. que el estado puede adquirir propiedades?

Se refiere que, las formas de adquirir propiedad respecto al Estado son la expropiación, trato directo o por donación.

La novena pregunta formulada, ¿Qué opinión tiene ud. sobre la importancia que tiene la declaración jurada en el procedimiento de saneamiento físico legal?

De las guías remitidas, la Declaración Jurada juega un papel importante en la actualidad, debido a que simplificó enormemente los procedimientos de saneamiento físico-legal, como lo señala la norma, para algunos actos, basta con la presentación de ella, con los requisitos establecidos en la norma.

La décima pregunta fue, ¿Cree ud. que existen obstáculos o desafíos para inscribir una propiedad del Estado en los registros públicos?

Los encuestados refieren que, existen diversos obstáculos como, la base registral desactualizada y porque la norma no es lo suficientemente clara, y permite los vacíos legales.

En cuanto a la onceava pregunta, ¿Considera usted que es importante el catastro y la documentación técnica para la inscripción de propiedades del Estado en los registros públicos?

De las guías remitidas, se infiere que la documentación técnica es de vital importancia para la incorporación o modificación de un predio, pero a su vez, como ya se desarrolló en los anteriores puntos, la base registral desactualizada genera informes que no se ajustan a la realidad y por ende problemas en una futura inscripción de los actos solicitados.

La última pregunta fue, ¿Considera Ud. que la Ley N° 29151 y su reglamento, son normas que debido a sus deficiencias y vacíos no permiten la aplicación uniforme para el registro de propiedades del estado?

Los entrevistados consideraron que, si bien es cierto la Ley actual es mejor que las normativas sobre saneamiento estatal anteriores, de todas formas, es una Ley deficiente, y, por otra parte, resalta el inconveniente que existe con el área de catastro.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El apartado de discusión es una forma de presentar el significado de los resultados obtenidos en un trabajo de investigación.

A su vez, se va a explicar cómo estos resultados responden a los objetivos del presente trabajo de investigación, analizaremos los datos obtenidos, se compara con nuestros estudios previos y demostraremos de qué manera estos resultados ayudan a comprender el problema planteado en nuestra investigación.

- En el caso de la Guía de entrevista a registradores:

Se formuló la primera pregunta, ¿Qué rol juegan los registradores públicos en el proceso de saneamiento de propiedades?

Según los entrevistados, los registradores públicos cumplen una función clave en el proceso de saneamiento físico-legal, ya que tienen la responsabilidad de examinar y verificar la documentación entregada, considerando que el registro tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica.

Comparto completamente la posición de los entrevistados, puesto que, los registradores son los funcionarios encargados de revisar toda la documentación presentada en el título, siendo así que, de encontrarse todo correcto, procederá la inscripción y, de no ser el caso, se observará por los defectos encontrados.

A la segunda pregunta que formulamos, ¿Considera Ud. que la realidad de los predios estatales es la que se encuentra inscrita en los registros públicos?

De acuerdo con lo señalado por los entrevistados, no todos los inmuebles del Estado están inscritos en el registro de predios, lo cual se debe a factores como la

desactualización de la base registral, el paso del tiempo, errores en la información o la falta de iniciativa por parte del Estado.

Esta apreciación coincide con nuestra postura de que la realidad de los predios no es la que se encuentra reflejada en los registros públicos y como lo desarrollamos en el presente trabajo, son muchos factores los que lo determinan y crean los vacíos en la Ley N° 29151 y su reglamento.

Se realizó la tercera pregunta, A su criterio ¿Que procedimientos normativos no previstos en la ley deben seguirse para inscribir una propiedad estatal en los registros públicos?

De las guías remitidas, se desprende que, aunque la Ley N.º 29151 y su reglamento han buscado regular la mayoría de los actos y procedimientos vinculados a la propiedad estatal, todavía existen situaciones que no están contempladas en dicha normativa.

Lo mencionado sustenta nuestro problema general, en el sentido que, existe una falta de regulación en la Ley N° 29151 y su reglamento, siendo así que, al momento de pretender inscribirse en los registros, al no encontrarse correctamente normado algunos procedimientos, solo recaerán en observaciones registrales.

En cuanto a la cuarta pregunta, ¿Cómo afecta la falta de inscripción de la propiedad estatal en los registros públicos?

Los entrevistados señalaron que la falta de inscripción de los predios estatales limita su uso adecuado, al no contar con seguridad jurídica. Esto puede generar problemas como la falta de prioridad frente a terceros, la imposibilidad de acceder a proyectos de inversión y conflictos por superposición con otros predios registrados.

Podemos agregar a lo mencionado que, la falta de inscripción siempre va a traer diversas dificultades, ya sea al momento de demostrar la titularidad porque la Ley tiene

una deficiencia en ese sentido o simplemente cuando se pretenda inscribir un acto de disposición, adquisición, etc.

Se formuló la quinta pregunta, A su criterio ¿Considera usted que es importante el catastro y la documentación técnica (memoria y planos) en la inscripción de propiedades estatales?

Los entrevistados coincidieron en que el catastro es un elemento clave para la inscripción de la propiedad, ya que permite conocer las características físicas del bien. En ese sentido, destacaron la importancia de la documentación técnica, la cual facilita su ubicación e incorporación en el registro.

En el presente trabajo, se corrobora que el catastro y la documentación técnica es importante para la inscripción de predios estatales, en el sentido que, impliquen una modificación o incorporación del predio al registro.

En cuanto a la sexta pregunta formulada, ¿Considera usted qué es trascendente que los registradores públicos se aseguren que los predios estatales no registren duplicidad de inscripción o se superpongan con propiedades privadas?

Según los registradores, el área de Catastro, apoyada en la documentación técnica, es la encargada de detectar posibles superposiciones o duplicidades, a través de un informe técnico que será considerado por el registrador durante su proceso de calificación.

Es en este punto, que suma la primera deficiencia que encontramos en la Ley, la base registral desactualizada, puesto que, en la mayoría de título en donde se pretenda modificar o inscribir un predio, al momento de recibir el informe técnico de catastro, el registrador encuentra un sinnúmero de problemas detectados por esta área, lo cual no permitirá una rápida inscripción registral.

La séptima pregunta fue, ¿Cree Ud. que existen obstáculos o desafíos para inscribir una propiedad del Estado en los registros públicos?

De acuerdo con la guía de entrevista, no se perciben propiamente obstáculos, sino más bien desafíos que deben superarse para facilitar la inscripción de los bienes del Estado. En ese sentido, más que ver estas situaciones como impedimentos, se interpretan como oportunidades para optimizar los procesos de saneamiento físico-legal de la propiedad estatal.

Como lo dice el título de nuestro trabajo de investigación, existen deficiencias y vacíos en la Ley N° 29151 y su reglamento, es por lo expuesto que, al existir estos, se presentarán diversos obstáculos y desafíos que no permiten una adecuada inscripción registral.

Se planteó la octava pregunta, ¿Qué opinión tiene ud. sobre la importancia que tiene la declaración jurada en el procedimiento de saneamiento físico legal?

Se reconoce que la declaración jurada ha adquirido relevancia progresiva en los procedimientos de saneamiento físico-legal. Además, se destaca que los profesionales que la firman asumen responsabilidad a nivel administrativo, civil y penal por la veracidad de su contenido.

Totalmente de acuerdo, la Ley N° 29151 y su reglamento le han dado una vital importancia a la Declaración jurada, porque como lo mencionaron en la entrevista, en algún procedimiento basta con la presentación de ella. De la misma forma, es un punto que ha sido abordado en el presente trabajo.

A la novena pregunta que formulamos, En su experiencia como registrador público ¿Cuáles son las principales causas o deficiencias que ha encontrado al momento de

calificar o revisar la documentación del título que dará mérito a la inscripción del acto rogado?

Según la guía de entrevista, las entidades estatales no siempre cumplen con los requisitos del saneamiento debido a la falta de criterios uniformes y a la ambigüedad de la normativa vigente.

Agregando a ello, las deficiencias y vacíos más importantes encontrados en el presente trabajo de investigación es, la base registral desactualizada, la falta de normatividad en la Declaración jurada y la falta de claridad al intentar demostrar el dominio.

La última pregunta fue, ¿Que recomendaciones considera usted se deben de insertar en la Ley N° 29151 para mejorar la aplicación de esta norma en términos de aumento de la eficiencia en la inscripción de propiedades?

De la guía de entrevista se concluye que es necesario unificar los criterios normativos, ya que actualmente existen deficiencias en los actos de saneamiento de la propiedad estatal. Por ello, se debe garantizar un procedimiento adecuado y fortalecer la base registral como eje del proceso.

Siguiendo los objetivos específicos de nuestro trabajo, se determinó como una mejor regulación de la Ley y su reglamento va a favorecer a la inscripción de los actos de saneamiento.

En el caso de la Guía de entrevista a asistentes/técnicos registrales:

La primera pregunta que se formuló fue, ¿Cuáles son las consecuencias de no realizar correctamente el saneamiento de una propiedad estatal?

Se concluye que el saneamiento de la propiedad estatal es esencial, ya que la inscripción refleja su situación jurídica real, mejora el inventario y permite un uso pleno del bien.

Tal cual lo mencionado, el no realizar correctamente el saneamiento, va a impedir que puedan inscribirse los diferentes actos que correspondan realizar en el predio estatal.

La segunda pregunta fue, ¿Considera ud. que existe diferencia entre el saneamiento de una propiedad estatal y un saneamiento de propiedad privada? ¿Por qué?

Los entrevistados afirman que sí, ya que el saneamiento de la propiedad estatal se regula mediante una normativa específica: la Ley N.º 29151 y su reglamento.

Aunado a ello, los procedimientos, los requisitos y los actos a inscribirse respecto a los predios son totalmente diferente.

Se formuló la tercera pregunta, ¿Cuáles son los principales objetivos del saneamiento de propiedad estatal en los registros públicos?

Se estima que el principal objetivo es que los registros reflejen fielmente la situación real de los predios, asegurando un registro adecuado que favorezca la inversión pública y otras actuaciones relacionadas.

Conforme lo señalado, podemos explicar el artículo 1 del reglamento N° 008-2021-VIVIENDA, en el sentido que, el saneamiento es necesario e importante para una gestión eficiente de los bienes estatales, optimizando su aprovechamiento económico y/o social, todo ello respaldado en una plataforma de información segura, interconectada y confiable.

En cuanto a la cuarta pregunta, ¿Considera Ud. que la realidad de los predios estatales es la que se encuentra inscrita en los registros públicos?

La respuesta es claramente negativa, ya que, aunque ha habido un aumento en la presentación de títulos por parte de las entidades correspondientes, aún existe una gran brecha respecto a la realidad.

Esta percepción la compartimos, ya que, pese al incremento en la presentación de títulos por parte de las entidades, la situación actual aún no refleja adecuadamente la realidad del saneamiento de los predios estatales, sumándole a que debido a que falta de claridad de la Ley, mucho de los actos solicitados aún no logran inscribirse.

Se planteó la quinta pregunta, ¿Considera Ud. que es importante que los predios del estado se encuentren debidamente identificados?

Se considera fundamental que los predios estatales estén correctamente identificados, ya que ello permitirá al Estado contar con un inventario más preciso de sus propiedades, facilitando así su supervisión y control.

Una adecuada identificación no solo mejora el inventario estatal, sino que también fortalece la planificación territorial y previene conflictos por uso indebido o superposición de predios, además de la seguridad jurídica que implicaría.

La sexta pregunta fue, ¿Que documentación es necesaria para iniciar el proceso de saneamiento de una propiedad estatal?

Señalan que el documento más relevante es la Declaración Jurada, siempre que cumpla con los requisitos del Reglamento, acompañada de la documentación técnica cuando se trate de incorporar o modificar un bien.

Reforzando lo mencionado, al darle la debida importancia a la Declaración jurada, por tratar de simplificar los procedimientos, en el artículo 249 del reglamento, se describen los requisitos que deben contener dependiendo del acto o a la situación del predio.

Se realizó la séptima pregunta, ¿Cree Ud. que las propiedades del Estado se encuentran correctamente administrados? ¿Por qué?

Los entrevistados indican que la SBN es la entidad encargada de supervisar la correcta administración de las propiedades estatales. Sin embargo, dado el alto número de predios no saneados ni identificados, esto sugiere que dicha entidad no dispone de un inventario adecuado de los mismos.

A mi juicio, aunque la SBN es la entidad responsable de la supervisión de los bienes estatales, la falta de un inventario actualizado y preciso pone en evidencia una deficiencia en la gestión. La existencia de numerosos predios sin saneamiento ni identificación muestra que no se está ejerciendo un control adecuado, lo cual restringe la capacidad del Estado para aprovechar de manera eficiente estos recursos.

Es crucial mejorar los procedimientos de registro y saneamiento para asegurar una gestión más eficaz y transparente de la propiedad estatal.

En cuanto a la octava pregunta, ¿De qué formas conoce Ud. que el estado puede adquirir propiedades?

Se menciona que las formas en las que se puede adquirir propiedad del Estado son a través de la expropiación, el trato directo o la donación.

Se señala que las principales formas de adquirir propiedad del Estado son a través de la expropiación, el trato directo o la donación. Cada una de estas opciones tiene sus propios procedimientos y requisitos, dependiendo de la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales se realiza la transferencia de propiedad.

La novena pregunta formulada, ¿Qué opinión tiene Ud. sobre la importancia que tiene la declaración jurada en el procedimiento de saneamiento físico legal?

De las guías remitidas, la Declaración Jurada desempeña un papel crucial en la actualidad, ya que ha facilitado considerablemente los procedimientos de saneamiento físico-legal. Según lo establece la normativa, para ciertos actos, es suficiente con presentar este documento, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

Como lo desarrollado en varios puntos del trabajo de investigación y descrito en los resultados de las entrevistas, en la actualidad, la Declaración Jurada juega un papel fundamental en los procedimientos de saneamiento físico-legal, ya que ha logrado simplificar de manera significativa los trámites administrativos. Tal como lo establece la normativa vigente, para ciertos actos basta con la presentación de esta declaración, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la ley. Esto ha permitido acelerar el proceso de regularización de bienes, facilitando su incorporación al registro y mejorando la gestión pública.

La décima pregunta fue, ¿Cree Ud. que existen obstáculos o desafíos para inscribir una propiedad del Estado en los registros públicos?

Los encuestados mencionan que existen varios obstáculos, como la desactualización de la base registral y la falta de claridad en la normativa, lo que genera vacíos legales.

Concordamos con lo mencionado, siendo que, este punto fue desarrollado en el punto N° 7 de la guía de entrevista realizada a los registradores.

En cuanto a la onceava pregunta, ¿Considera usted que es importante el catastro y la documentación técnica para la inscripción de propiedades del Estado en los registros públicos?

Los encuestados indican que la desactualización de la base registral y la ambigüedad de la normativa crean vacíos legales.

Existen diversos obstáculos para el adecuado saneamiento de los predios, destacando la desactualización de la base registral como uno de los principales problemas. Además, mencionan que la falta de claridad en la normativa vigente genera vacíos legales, lo que dificulta la aplicación uniforme de los procedimientos provoca incertidumbre en los actos administrativos relacionados con la propiedad estatal.

La última pregunta fue, ¿Considera Ud. que la Ley N° 29151 y su reglamento, son normas que debido a sus deficiencias y vacíos no permiten la aplicación uniforme para el registro de propiedades del estado?

Los entrevistados opinaron que, aunque la ley actual es una mejora respecto a las normativas anteriores sobre saneamiento estatal, aún presenta deficiencias, especialmente en lo relacionado con el área de catastro.

Referimos que, si bien es cierto que la Ley N° 29151 y su reglamento han simplificado enormemente los procedimientos de saneamiento físico-legal, aún encontramos diversas deficiencias y vacíos que impiden o retrasan la inscripción de los actos solicitados.

VI. CONCLUSIONES

6.1 Las deficiencias y vacíos legales detectados no solo retrasan el proceso de saneamiento, sino que comprometen la seguridad jurídica de los bienes estatales, afectando su uso eficiente, disposición, afectación en uso y otros actos que se puedan necesitar, con el fin de que los predios se encuentren correctamente saneados.

6.2 Se evidenció que no existe una base de datos consolidada y pública que contenga información pública actualizada, precisa y georreferenciada sobre los bienes del Estado, lo cual impide una gestión eficiente, transparente y articulada del patrimonio estatal y complica el saneamiento.

6.3 Existe una disociación entre los datos catastrales y registrales, lo que genera una base registral desactualizada, por lo tanto, produce duplicidades, contradicciones en la identificación de predios y observaciones en los procedimientos de inscripción para realizar el saneamiento respectivo.

VII. RECOMENDACIONES

7.1 Podemos recomendar una modificación específica de artículos de la Ley N° 29151 y su reglamento, que generen ambigüedad en los procedimientos de saneamiento físico – legal y, por tanto, generen diversas observaciones registrales, que no permiten o retrasen la inscripción registral.

7.2 Se recomienda desarrollar y difundir manuales operativos nacionales para el saneamiento de propiedad estatal, que contengan formatos tipo, criterios registrales frecuentes y buenas prácticas.

7.3 Una recomendación oportuna, es la de fortalecer la coordinación entre las dos entidades eje del presente tema de investigación, la Superintendencia Nacional de Bienes estatales y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, además de, coordinación con los gobiernos subnacionales y otras entidades que intervienen en el proceso de saneamiento, mediante convenios y mesas técnicas.

7.4 Se recomienda fortalecer los conocimientos de los funcionarios públicos en temas como inscripción registral, elaboración de informes técnicos legales y marco normativo actualizado.

7.5 Se recomienda la elaboración de una política nacional de gestión de bienes estatales, proponiendo la creación de una política pública específica que promueva el uso eficiente y seguro jurídico de los bienes estatales, priorizando el saneamiento como condición previa para su afectación o disposición.

7.6 Se recomienda la revisión y actualización del criterio registral nacional, sugiriendo a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que unifique criterios registrales respecto al saneamiento de los predios estatales, publicando directivas registrales específicas y orientadoras para los registradores públicos.

7.7 Por último, se recomienda un monitoreo y evaluación del marco legal vigente, estableciendo un sistema de monitoreo periódico sobre la aplicación de la Ley N° 29151 y su reglamento, que incluya indicadores de efectividad, eficiencia y satisfacción de usuarios institucionales.

VIII. REFERENCIAS

- Avendaño, A. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. *Revista Themis*, (30), 117-122.
- Berninzon, E., y Sánchez, J. A. (2019). *Los bienes públicos en el derecho peruano: Un estudio integral*. Palestra.
- Berríos, F. (2012). *La propiedad pública: Los bienes del Estado en la legislación chilena*. Editorial Jurídica de Chile.
- Decreto Supremo N.º 130-2001-EF. Decreto Supremo que dicta medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal [Derogado]. (2 de julio de 2021). <https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/226185-130-2001-ef>.
- Ley N.º 29151. Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. (14 de diciembre de 2007). <https://www.gob.pe/institucion/sbn/normas-legales/273189-29151>.
- Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA. Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. (11 de abril del 2021). <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-n-008-2021-vivienda-que-aprueba-el-reglamento-de-la-ley-n-29151-ley-general-del-sistema-nacional-de-bienes-estatales-norma-1942689-4/>
- Corporación Peruana de Abogados (CPA). (s. f.). *El saneamiento físico-legal de inmuebles en el Perú*. <https://www.abogadosinmobiliarios.pe/saneamiento-fisico-legal-de-inmuebles-peru/>

- Cortés Paredes, J. (2014). *Bienes públicos y derechos fundamentales en el ordenamiento jurídico colombiano*. Temis.
- De la Fuente, F. (2013). *Derecho real de propiedad*. Grijley.
- De la Fuente, R. (2011). *Derecho de bienes y derecho registral*. Grijley.
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital*. Planeta.
- Del Risco, L. (2011). Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros. *Revista Themis*, (60), 124-136.
- Eguiguren, F. (2011). *Derechos fundamentales y bienes del Estado: Perspectivas constitucionales*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- García, L. (2012). *Teoría general del proceso*. Ecoe Ediciones.
- Henao, J. (2005). *Derechos reales y bienes públicos*. Universidad Externado de Colombia.
- Instituto Latinoamericano de Capacitaciones Jurídicas (ILCJ). (s. f.). *ABC del saneamiento físico-legal de predios*. <https://institutoilcs.com/dr-c-fisico-legal>.
- Jiménez, R. (1999). Régimen de la propiedad estatal en nuestro sistema jurídico nacional. *Themis. Revista de Derecho*, (39), 205-212. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Jiménez, R. (2020). *El régimen legal de los bienes del Estado*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Kanov, A. (2003). *La propiedad estatal y el desarrollo económico: presente y futuro*. Editorial de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

- Landa, C. (2015). *Bienes del Estado: Reflexiones sobre su régimen jurídico*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- López, C. (2020). *Procedimientos administrativos en derecho inmobiliario*. Grijley.
- Mendoza, E. (2019). *Derechos reales y saneamiento de la propiedad*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). (s. f.). *Saneamiento físico-legal de bienes del Estado*. <https://www.mef.gob.pe>.
- Moreu, E. (2021). Lecciones y Materiales para el Estudio del Derecho Administrativo: Tomo V – Bienes e Infraestructuras Públicas. Valencia, España. Tirant Lo Blanch.
- Moreu, E. (2024). Lección 30. Los bienes públicos. *Teoría y Método*, (30), 755-775. Marcial Pons.
- Mutsios, M. (2019). ¿Quién se robó mi propiedad? *Themis*, (74), 11-25. Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho.
- Ostrom, E. (2015). Más allá de los mercados y los Estados: gobernanza policéntrica de sistemas económicos complejos. *Revista Mexicana de Sociología*, 76 (especial), 15-70.
- Pérez, R. (2017). *Gestión de activos públicos y mantenimiento: Un enfoque integral*. Grijley.
- Ramos, J. (2014). *Derecho civil y gestión de bienes públicos: Problemas y soluciones*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ruiz, J. C. (2015). *Manual de Derecho Registral*. Grijley.

Sánchez M. (2018). *Derechos reales y bienes del Estado: Un análisis comparado en América Latina*. La Ley.

Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN, Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. (18 de mayo de 2012).
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1660515/RES.%20126-2012-SUNARP-SN.pdf?v=1692659538>

Torrealba, M. (2015). *El régimen jurídico de los bienes públicos y el dominio público en Europa y América Latina*. Círculo de Derecho Administrativo.

IX. ANEXOS

ANEXO A. MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿De qué manera la falta de regulación y vacíos en la Ley N° 29151 y su reglamento inciden en las observaciones registrales al pretender inscribirse los actos de saneamiento de propiedad estatal en el registro en el periodo 2023?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar de qué manera incide la falta de regulación y vacíos en la Ley 29151 y su reglamento en las observaciones registrales al pretender inscribirse los actos de saneamiento de propiedad estatal en el registro en el periodo 2023.</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>El procedimiento para realizar el saneamiento de propiedad estatal puede ser largo y complicado, implicando una cantidad de procedimientos administrativos y legales. Ello causa significativas dificultades al momento de solicitar el saneamiento, más aún cuando los procedimientos y requisitos establecidos, no son claros.</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE</p> <p>La falta de regulación y vacíos en la Ley N° 29151 y su reglamento.</p>	<p>La falta de regulación y vacíos de la normativa especial (Ley N° 29151 y reglamento)</p> <p>Constantes observaciones registrales al pretender inscribirse los diversos actos de saneamiento de propiedad estatal.</p>	<p>1. Deficiencias y vacíos de la norma</p> <p>2. Constantes observaciones registrales</p>	<p>Tipo de investigación: Básico</p> <p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Población: Abogados (Registradores y asistentes u técnicos registrales)</p> <p>Muestra: 06 registradores 02 técnico registral 01 asistente registral</p> <p>Instrumento: Guía de Entrevista</p>
<p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <p>¿De qué manera una mejor regulación de la Ley N° 29151 y su reglamento, favorece a la inscripción de los actos de saneamiento de propiedad estatal en el registro en el periodo 2023?</p> <p>¿Cuál es la deficiencia o vacío de la Ley N° 29151 y su reglamento que más influye en las observaciones registrales en el periodo 2023?</p>	<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>1. Determinar de qué manera una mejor regulación de la Ley 29151 y su reglamento, favorece a la inscripción de los actos de saneamiento de propiedad estatal en el registro en el periodo 2023.</p> <p>2. Identificar cuál es la deficiencia de la Ley 29151 y su reglamento que más influye en las observaciones registrales en el periodo 2023.</p>	<p>HIPÓTESIS ESPECÍFICA</p> <p>Existen deficiencias o vacíos legales que obstaculizan la inscripción de los actos de saneamiento.</p> <p>Existe omisión de los representantes de las instituciones públicas, en el saneamiento de la propiedad o posesión de los bienes designados.</p>	<p>VARIABLE DEPENDIENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Observaciones registrales - Organismos públicos involucrados 			<p>TRATAMIENTO DE DATOS</p> <p>Se sometió a la triangulación de resultados para el análisis y el procesamiento correspondiente de los datos.</p>

ANEXO B. GUIA DE ENTREVISTAS Y ENTREVISTAS

GUÍA DE ENTREVISTA PARA REGISTRADORES

- I. OBJETIVO: EXAMINAR LA LEY N° 29151 Y SU REGLAMENTO, Y DETERMINAR DE QUÉ MANERA INCIDE SU FALTA DE REGULACIÓN Y VACÍOS, EN LAS OBSERVACIONES REGISTRALES AL PRETENDER INSCRIBIRSE LOS ACTOS DE SANEAMIENTO DE PROPIEDAD ESTATAL EN EL REGISTRO EN EL PERIODO 2023.

- II. DATOS GENERALES:

NOMBRE DEL ENTREVISTADO (A):

EDAD:

GRADO ACADÉMICO:

OCUPACIÓN Y/O CARGO:

ESPECIALIZACIÓN:

ENTIDAD DONDE LABORA:

- III. PERFIL DEL ENTREVISTADO/A
 1. ¿CUÁNTO TIEMPO TIENE EJERCIENDO EL CARGO DE REGISTRADOR PÚBLICO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE?

 2. ¿CÓMO PROFESIONAL EN EL ÁREA DE REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE, HA RECIBIDO PROGRAMAS DE ESPECIALIZACIÓN U OTRAS ESPECIALIZACIONES MATERIA REGISTRAL?

- IV. PREGUNTAS SOBRE LA LEY N° 29151 Y SU REGLAMENTO RESPECTO DEL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD ESTATAL Y SU OBSERVACIÓN REGISTRAL AL PRETENDER INSCRIBIRSE EN EL PERÍODO 2023
 1. ¿QUE ROL JUEGAN LOS REGISTRADORES PÚBLICOS EN EL PROCESO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDADES?

2. ¿CONSIDERA UD. QUE LA REALIDAD DE LOS PREDIOS ESTATALES ES LA QUE SE ENCUENTRA INSCRITA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?
3. A SU CRITERIO ¿QUE PROCEDIMIENTOS NORMATIVOS NO PREVISTOS EN LA LEY DEBEN SEGUIRSE PARA INSCRIBIR UNA PROPIEDAD ESTATAL EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?
4. ¿CÓMO AFECTA LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?
5. A SU CRITERIO ¿CONSIDERA USTED QUE ES IMPORTANTE EL CATASTRO Y LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (MEMORIA Y PLANOS) EN LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDADES ESTATALES?
6. ¿CONSIDERA USTED QUÉ ES TRASCENDENTE QUE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS SE ASEGUREN QUE LOS PREDIOS ESTATALES NO REGISTREN DUPLICIDAD DE INSCRIPCIÓN O SE SUPERPONGAN CON PROPIEDADES PRIVADAS?
7. ¿CREE UD. QUE EXISTEN OBSTÁCULOS O DESAFÍOS PARA INSCRIBIR UNA PROPIEDAD DEL ESTADO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?
8. ¿QUE OPINIÓN TIENE UD. SOBRE LA IMPORTANCIA QUE TIENE LA DECLARACIÓN JURADA EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL?
9. EN SU EXPERIENCIA COMO REGISTRADOR PÚBLICO ¿CUÁLES SON LAS PRINCIPALES CAUSAS O DEFICIENCIAS QUE HA ENCONTRADO AL MOMENTO DE CALIFICAR O REVISAR LA DOCUMENTACION DEL TÍTULO QUE DARÁ MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN DEL ACTO ROGADO?
10. ¿QUE RECOMENDACIONES CONSIDERA USTED SE DEBEN DE INSERTAR EN LA LEY N° 29151 PARA MEJORAR LA APLICACIÓN DE ESTA NORMA EN TÉRMINOS DE AUMENTO DE LA EFICIENCIA EN LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDADES?

NOMBRE:

CAL:

**GUÍA DE ENTREVISTA PARA ASISTENTES Y/O TÉCNICOS
REGISTRALES**

I. OBJETIVO: EXAMINAR LA LEY N° 29151 Y SU REGLAMENTO, Y DETERMINAR DE QUÉ MANERA INCIDE SU FALTA DE REGULACIÓN Y VACÍOS, EN LAS OBSERVACIONES REGISTRALES AL PRETENDER INSCRIBIRSE LOS ACTOS DE SANEAMIENTO DE PROPIEDAD ESTATAL EN EL REGISTRO EN EL PERIODO 2023.

II. DATOS GENERALES:

NOMBRE DEL ENTREVISTADO (A):

EDAD:

GRADO ACADÉMICO:

OCUPACIÓN Y/O CARGO:

ESPECIALIZACIÓN:

ENTIDAD DONDE LABORA:

III. PERFIL DEL ENTREVISTADO/A

1. ¿CUÁNTO TIEMPO TIENE EJERCIENDO EL CARGO DE ABOGADO EN MATERIA REGISTRAL Y ESPECIFICAMENTE EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE?
2. ¿CÓMO PROFESIONAL EN EL ÁREA DE REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE, HA RECIBIDO PROGRAMAS DE ESPECIALIZACIÓN U OTRAS ESPECIALIZACIONES MATERIA REGISTRAL?

IV. PREGUNTAS SOBRE LA LEY N° 29151 Y SU REGLAMENTO RESPECTO DEL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD ESTATAL Y SU OBSERVACIÓN REGISTRAL AL PRETENDER INSCRIBIRSE EN EL PERÍODO 2023

1. ¿CUALES SON LAS CONSECUENCIAS DE NO REALIZAR CORRECTAMENTE EL SANEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD ESTATAL?

2. ¿CONSIDERA UD. QUE EXISTE DIFERENCIA ENTRE EL SANEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD ESTATAL Y UN SANEAMIENTO DE PROPIEDAD PRIVADA? ¿POR QUÉ?
3. ¿CUALES SON LOS PRINCIPALES OBJETIVOS DEL SANEAMIENTO DE PROPIEDAD ESTATAL EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?
4. ¿CONSIDERA UD. QUE LA REALIDAD DE LOS PREDIOS ESTATALES ES LA QUE SE ENCUENTRA INSCRITA EN LOS REISTROS PÚBLICOS?
5. ¿CONSIDERA UD. QUE ES IMPORTANTE QUE LOS PREDIOS DEL ESTADO SE ENCUENTREN DEBIDDAMENTE IDENTIFICADOS?
6. ¿QUE DOCUMENTACIÓN ES NECESARIA PARA INICIAR EL PROCESO DE SANEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD ESTATAL?
7. ¿CREE UD. QUE LAS PROPIEDADES DEL ESTADO SE ENCUENTRAN CORRECTAMENTE ADMINISTRADOS? ¿POR QUÉ?
8. ¿DE QUE FORMAS CONOCE UD. QUE EL ESTADO PUEDE ADQUIRIR PROPIEDADES?
9. ¿QUE OPINIÓN TIENE UD. SOBRE LA IMPORTANCIA QUE TIENE LA DECLARACIÓN JURADA EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL?
10. ¿CREE UD. QUE EXISTEN OBSTÁCULOS O DESAFÍOS PARA INSCRIBIR UNA PROPIEDAD DEL ESTADO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?
11. ¿CONSIDERA USTED QUE ES IMPORTANTE EL CATASTRO Y LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDADES DEL ESTADO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?
12. ¿CONSIDERA UD.QUE LA LEY N° 29151 Y SU REGLAMENTO SON NORMAS QUE DEBIDO A SUS DEFICIENCIAS Y VACÍOS NO

PERMITEN LA APLICACIÓN UNIFORME PARA EL REGISTRO DE PROPIEDADES DEL ESTADO?

NOMBRE:

CAL: