

Marco L. Obando Fernández

**CONSIDERACIONES CRÍTICAS
SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE
LOS PREDIOS DEL ESTADO**

Prólogo de
José F. Mas Camus

ÍNDICE

Prólogo	17
Introducción.....	21
Abreviaturas y siglas.....	25

Capítulo I

EL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL ESTATAL: REFLEXIONES EN TORNO A LA CATEGORÍA JURÍDICA Y SU RÉGIMEN LEGAL

1. Introducción	29
2. La relevancia de la materia.....	29
2.1. Ámbito de aplicación.....	30
2.2. Inversión pública	30
2.3. Inversión privada	32
2.4. Posesión urbana y rural.....	33
2.5. Balance	35
3. Concepto legal de predios estatales.....	35
4. Naturaleza jurídica: ¿propiedad o dominio?.....	38
5. Jerarquía constitucional.....	40
6. El régimen jurídico del derecho de propiedad predial estatal....	44
7. Pertenencia al Derecho Administrativo.....	45

- 8. Consecuencias de la pertenencia al Derecho Administrativo... 49
 - 9. El principio de legalidad y el principio de procedimiento regular..... 51
- 10. Conclusiones..... 55
 - Referencias..... 56

Capítulo II

LA COMPRAVENTA DIRECTA: FIGURA EMBLEMÁTICA DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

- 1. Introducción 61
- 2. Marco jurídico 61
- 3. El procedimiento y el contrato..... 62
 - 3.1. Formación de la decisión contractual del Estado: procedimiento administrativo 63
 - 3.2. El Contrato de compraventa directa: Contrato civil del Estado..... 65
- 4. Competencias..... 67
- 5. Garantías aplicables..... 71
 - 5.1. Aplicación sobre predios estatales de dominio privado .. 72
 - 5.2. Disposición de predios estatales a título oneroso y a valor comercial 72
- 5.3. La subasta pública es el mecanismo general de venta de predios estatales..... 73
 - 5.4. Transparencia 74
- 6. Causales 75
 - 6.1. Colindancia sin acceso directo 81
 - 6.2. Ejecución de un proyecto declarado de interés..... 82
 - 6.3. Causales de posesión..... 84

6.3.1. Posesión consolidada.....	86
6.3.2. Otros supuestos de posesión.....	88
6.4. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo ..	90
6.5. Otros supuestos regulados por leyes especiales.....	91
7. ¿El cumplimiento de una causal obliga a la entidad a vender el predio?.....	91
8. Etapas del procedimiento.....	93
9. Conclusiones.....	102
Referencias.....	103

Capítulo III

LAS GARANTÍAS DE INVIOLABILIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA PROPIEDAD: A PROPÓSITO DE LA REVERSIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO

1. Introducción	107
2. La concepción clásica del derecho de propiedad.....	108
Encuadramiento del derecho de propiedad en el Derecho Constitucional y en el Sistema de Derechos Humanos.....	108
4. La garantía constitucional de inviolabilidad de la propiedad....	114
5. La garantía de conservación o indemnidad de la propiedad	119
6. La reversión de dominio a favor del Estado: la figura	121
7. ¿La reversión de dominio vulnera la garantía constitucional de inviolabilidad de la propiedad?.....	123
8. ¿La reversión de dominio vulnera la garantía constitucional de conservación de la propiedad?.....	126
8.1. Juicio de adecuación	126
8.2. Juicio de necesidad.....	128
8.3. Juicio de proporcionalidad en sentido estricto	128
8.4. Conclusión parcial.....	130
9. Conclusiones.....	131

Referencias..... 133

Capítulo IV

**EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS MUNICIPALES**

1. Introducción 137

2. Finalidades, presupuesto y objeto del saneamiento físico legal de predios estatales..... 138

3. Circulación de predios estatales y predios privados 141

 4. El procedimiento de saneamiento físico legal de predios municipales..... 143

 4.1. Actos registrales materia del procedimiento 145

 4.2. Sustento necesario e imprescindible del procedimiento: el título de propiedad..... 147

 4.3. Procedimiento hipersimplificado 151

5. Conclusiones..... 154

Referencias..... 155

Capítulo V

**EL SISTEMA NACIONAL DE BIENES
ESTATALES A LA LUZ DEL RÉGIMEN
ECONÓMICO
CONSTITUCIONAL**

1. Introducción 159

2. El régimen económico constitucional 159

3. Implicancias del régimen económico constitucional en el SNBE: hacia un esquema de gestión de los predios estatales	161
4. Beneficios sociales y correctivos del modelo	164
5. Conclusiones.....	165
Referencias.....	165

Capítulo VI

LA REFORMULACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES: A PROPÓSITO DE LA ACTUALIZACIÓN DE SUS DIRECTIVAS

1. Introducción	169
2. La estructura normativa del SNBE.....	169
3. Las Directivas como fuente normativa del SNBE	172
4. La reformulación del SNBE: situación previa a la actualización de las Directivas.....	174
5. Las Directivas actualizadas del SNBE y sus aspectos más rele- vantes.....	179
6. Conclusiones.....	183
Referencias.....	185

Capítulo VII

EL RÉGIMEN AGRARIO DE LOS PREDIOS RURALES Y ERIAZOS DEL ESTADO: UNA VISIÓN GENERAL

1. Introducción	189
2. El mandato constitucional y la relevancia de la materia.....	190
3. El MIDAGRI y el sector agrario y de riego.....	192

4. Rectoría del MIDAGRI.....	193
5. Rectoría del MIDAGRI: Predios bajo el ámbito de operatividad de la función de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria	195
6. Decurso de entidades administrativas con competencias operativas.....	197
7. El rol de los Gobiernos Regionales: los actores vigentes	199
8. Análisis comparativo: Funciones del Estado para la gestión de sus predios.....	200
9. Panorama actual: predios inscritos a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.....	204
10. Principales procedimientos.....	205
10.1. Saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos de propiedad del Estado	206
10.2. Saneamiento físico legal y formalización de tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria.....	208
10.3. Otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura.....	209
10.4. Adjudicación de tierras eriazas para la ampliación de la frontera agrícola	211
11. Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor.....	215
12. Conclusiones.....	217
Referencias.....	218