

# **PROBLEMÁTICA EN LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO EN SEDE ADMINISTRATIVA**

## **PROBLEMATIC IN THE ACQUISITION OF THE GOODS OF PRIVATE DOMAIN OF THE STATE IN ADMINISTRATIVE HEADQUARTERS**

Yurico Medalyt Contreras Ortiz<sup>1</sup>

### **Resumen**

*En los tiempos que vivimos, y las nuevas fenomenologías que han aparecido y otras se han desarrollado, han dado lugar a que estudiosos del derecho se pregunten sobre la vinculación del derecho administrativo y el procedimiento en la tramitación del mismo, en nuestro sistema, los bienes estatales debemos de clasificarlos en bienes de dominio público del Estado y bienes de dominio privado del Estado, siendo que los bienes de dominio privado del Estado se encuentran regulados por el derecho privado, siendo que en el procedimiento de adquisición de bienes de dominio privado del Estado, vía venta directa, existe una serie de problemática en cuanto a la acreditación de la posesión de los terrenos de bienes de dominio privado del Estado antes del año 1995, y además porque es el mismo ente Estatal, que a mi parecer está realizando mecanismos de defensa como es la acreditación de proyectos dentro de los bienes que se pretenden adquirir mediante venta directa, por posesión. Además, que, la constatación del inspector guarda una fuerza de acreditación de los hechos posesorios y de las actividades que puedan realizar quienes en la actualidad pretenden adquirir los bienes de dominio privado del Estado, no existiendo medio de prueba idóneo que desvirtúe las aseveraciones dadas por los inspectores.*

**Palabras clave:** *Administración, venta directa, bienes de dominio privado del Estado*

### **Abstrac**

*In the times in which we live, and the new phenomenologies that have appeared and others have developed, they have led legal scholars to ask about the linking of administrative law and the procedure in the processing of it, in our system, the goods We must classify state property in the public domain of the State and private property of the State, being that private property of the State is regulated by private law, being that in the procurement procedure of private property of the State , via direct sale, there is a series of problems regarding the accreditation of the possession of the land of private property of the State before 1995, and also because it is the same State body, which in my opinion is realizing mechanisms of defense as it is the accreditation of projects within the goods that are intended to be acquired through direct sale, by possession. In addition, that, the verification of the inspector keeps a force of accreditation of the possessory facts and of the activities that can be carried out by those who at present intend to acquire the property of the private domain of the State, there being no suitable means of proof that distorts the assertions given by the inspectors.*

**Keywords:** *Administration, direct sale, private property of the State*

### **I. Introducción:**

Desde tiempos antiguos, la regulación de los bienes ha tenido un mayor compromiso, en cuanto a su protección por parte de los juristas de distintas épocas de la historia. En roma se clasificaban los bienes a razón de si se encontraban o no dentro del comercio. Así las cosas que se encontraban fuera del comercio eran las que no son pasibles de apropiación y por ende eran del

---

<sup>1</sup> Escrito por Yurico Medalyt Contreras Ortiz, estudiante del curso de Derecho Procesal Administrativo en la Maestría en derecho administrativo y constitucional de la Universidad Nacional de Trujillo. 2016. Trujillo – Perú.

ámbito del uso público. RUIZ-ELDREGDE (1992: 218), mencionaba que: “...luego del siglo XIX va creando nuevos conceptos, a saber, de dominio público y de dominio privado, es decir bienes de tales clases que son del Estado, siendo los primeros de dominio público inalienables e imprescriptibles; y los otros quedan en el campo del derecho privado”.

En el Perú, la regulación de los bienes del Estado, se produjo en un primer momento en el ámbito del derecho civil, reconociéndolo en el Código Civil de 1852. DANOS (2015), nos señala que las constituciones de 1856, 1867 y la de 1919 han regulado a los denominados “*Bienes de propiedad nacional*”; asimismo, indica que en la Constitución de 1933 se dedicó dos preceptos para regular el régimen de los bienes públicos, señalando que “*las cosas públicas, cuyo uso es de todos*”; además en la Constitución de 1979 se estableció un precepto referido únicamente a los bienes de dominio público, el cual no puede ser objeto de derechos privados; y por último en la Constitución de 1993, hace una referencia expresa a los bienes de dominio público, a los cuales se les ha establecido un régimen de protección exorbitante como es la inalienabilidad e imprescriptibilidad.

Así, existe las discrepancias entre la naturaleza jurídica de los bienes públicos, tal como indica LÓPEZ – RAMÓN (2015), quien asevera que, bases conceptuales de los bienes públicos y en particular del dominio público son esencialmente civiles, sin dejar de lado a la legislación administrativa la cual se vincula en sus contenidos a las decisiones del ministro de turno, mencionando además que, esta naturaleza merece una crítica especial; CASSAGNE & DE LA RIVA (2015), señalan que existe controversia en torno a la naturaleza de dominio público, señalando que: a) algunos reconocen en el dominio público un derecho de propiedad puro y simple con sus limitaciones (de inalienabilidad e imprescriptibilidad), b) otro sector señala al dominio público como un derecho de propiedad de carácter público, c) BIELSA considera que los bienes tienen por destino el uso público, no siendo susceptibles de propiedad no de posesión, no porque se trate de *res nullius*, sino porque son *res quae nullius esse possunt*, esto es, cosas que no pueden ser de nadie, ni siquiera del Estado. Para los autores antes referidos, la naturaleza del dominio público tiene incidencia en la relación entre conceptos de dominio público y jurisdicción.

De esta manera, en el presente artículo se apoya de la tesis indicada por LÓPEZ – RAMÓN, para quien los bienes del Estado devienen de una regulación de los bienes en sentido general, de ahí que nace la clasificación de bienes de particulares, bienes del Estado (cada uno con su clasificación respectiva); no hacerlo significa desconocer la época romana donde establecía la diferencia entre cosas dentro y fuera del comercio, el cual tiene origen netamente civilista.

## II. Los bienes del Estado:

La definición de los bienes del Estado en nuestro país, es relativa y según el punto de vista de determinados juristas, tenemos:

PATRON FAURA & PATRON BEDOYA (2004: 54), señalan que, está referido a los bienes muebles e inmuebles que pertenecen al Estado, como persona jurídica de derecho público, señalando sólo dos clases de bienes estatales, los bienes de dominio público y los de uso público. GARCÍA DE ENTERRÍA (2002: 265), indica que los bienes públicos es un complejo instituto jurídico – político, el que, en la actualidad, está siendo objeto de ambiciosos y descomunales ataques que se concretan en irracionales recortes.

GURFINKEL (2006:79), señala que los bienes del Estado, están conformados por las cosas inmuebles, las cosas muebles, las universalidades y los intangibles como los derechos intelectuales, de allí que la denominación de bienes resulte correcta.

CABEZUT (2010) el patrimonio del Estado según la doctrina: “*está constituido por un conjunto de bienes inmuebles, muebles, tangibles e intangibles, derechos e ingresos, tanto del dominio público como privado, que pertenecen en plena propiedad a la nación para satisfacer sus necesidades colectivas, los cuales están regulados, administrados y controlados por los poderes del mismo Estado, incluyéndose los bienes y derechos detentados por los particulares, bajo un régimen jurídico de derecho público y privado*”.

A posición de la autora del presente artículo, tenemos que los bienes del Estado, son todos los bienes que se encuentran a cargo de alguna entidad del Estado, pudiendo ser los bienes de dominio privado o bienes de dominio público del Estado, y que entrañan en si un interés público en general, a diferencia de los bienes de las personas particulares.

### III. Clasificación de bienes del Estado:

Existe una discrepancia entre la clasificación de los bienes del Estado peruano, por ejemplo, RUIZ-ELDREGDE (1992), no participa en la distinción de dos dominios que se encuentren presentes dentro de la clasificación de bienes del Estado, pues lo considera como un criterio obsoleto, prefiriendo mantener la unidad de dominio de acuerdo a la persona jurídica única del Estado y sobre todo el hecho que el titular del dominio es el pueblo; compartiendo la misma tesis CERVANTES (2006), quien señala que a su criterio la realidad actual no necesita de distinguir dos clases de bienes, debiendo tenerse en cuenta que los bienes de toda clase son para usos públicos o para el funcionamiento de entidades de la Administración Pública, precisando que ningún bien por modesto que sea, será dedicado a uso particular y si así lo fuere no sería correcto; por último indica que su posición concuerda con la doctrina actual, pero la considera más acorde con el progreso no sólo del derecho administrativo, sino de la organización de la administración pública en general.

La clasificación dualista de bienes del Estado, nació en la primera mitad del siglo XIX, y ha tenido como expositor a PROUDHON citado por RAMÍREZ (2004), posición asumida por ALCARRAZ (2015); así en nuestro ordenamiento legal, existen dos clasificaciones de los bienes del Estado, los bienes de dominio público y los bienes de dominio privado del Estado. Tanto la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado y el Tribunal Constitucional, en su labor de interpretación e integración de las disposiciones constitucionales, ya en la STC N.º 006-1996-AI/TC, sostuvo que *“los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público...”*. El cual se ha afirmado en la STC acumulados N.ºs 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC. Razón por la cual adoptamos esta posición en la clasificación de bienes.

### IV. Los bienes de dominio público del Estado:

CASTAÑEDA (1973), señala que, son bienes de dominio público aquellos que están destinados o afectados a un servicio de utilidad pública, asimismo precisa que existe una afectación que puede resultar de la naturaleza misma de los bienes como el mar y el río, o de la Ley tal como los edificios públicos. CAMELO (2009), indica que: *“Se entiende por bien público local, aquel que es suministrado para una comunidad delimitada geográficamente y administrativamente; tal definición no impone restricciones sobre el proveedor del bien, sino sobre el consumidor”*. GARCÍA DE ENTERRÍA (2002), indica que los bienes públicos pertenecen a la población de un Estado, es decir, a quienes tiene un vínculo jurídico con él; y este ejerce el dominio por delegación de acuerdo al derecho, esto es que dichos bienes son de uso público declarado. VÁSQUEZ (2003), señala que los bienes de dominio público son los que forman parte del dominio inminente del Estado, siendo tanto los bienes de uso público como los bienes al servicio público.

Se deja sentado en la Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente N.º 0048 – 2004 – PI/TC, fundamento 98, que: *“Los recursos naturales renovables y no renovables, al ser bienes que integran el dominio público cuyo titular es la Nación no son objeto de un derecho real de propiedad en el sentido civilista del mismo- configuran lo que se denomina una “propiedad especial”. Esta se caracteriza por estar sometida a una normativa específica de Derecho Público, que consagra su indisponibilidad, dada su naturaleza de inalienable e imprescriptible, a tenor del artículo 73 de la Constitución Política del Perú, quedando, en consecuencia, excluida del régimen sobre la propiedad civil”*.

Asimismo, para cervantes, existen dos clasificaciones de bienes del Estado, los bienes arqueológicos (*entre ellos los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, objetos artísticos y testimonios de valor históricos, declarados patrimonio cultural*) y los bienes de la Amazonía (*los recursos naturales, las tierras de la Amazonía*); RAMÍREZ (2004), indica que a criterio de los administrativistas tenemos la clasificación de bienes de dominio terrestre (*carreteras y caminos*), marítimo (*mar, playas*), hidráulico (*ríos, aguas*), aéreo (*espacio*), minero (*yacimientos*) y ferroviario (*vías férreas*); RUIZ-ELDREDGE (1992), citando a MARIENHOFF señala que son clases de dominio público, el terrestre (*calles y caminos*), cementerios y sepulturas, edificios, dominio público de la defensa nacional, dominio público aéreo, dominio público de las aguas e instituciones vinculadas a ellas.

Dentro de las características resaltantes tenemos a la inalienabilidad la cual está concebido como una cualidad de un bien, precisando que este no está sujeto a venta, transmisión o cesión, esto es no pueden ser objeto de negocio alguno. PARADA (1991), tratadista español señala: “Sin embargo, la regla de la inalienabilidad de los bienes de dominio público (que es independiente del valor de los bienes) encuentra su fundamento en el carácter extraordinario del demanio, del que no se puede disponer mientras esté afectado a un fin de utilidad pública”; la inembargabilidad, la cual no podemos embargar algún bien, esto es debido a que se encuentra excluido de la ejecución, pues este tiene la calidad de ser un bien inalienable. Así, en la sentencia del tribunal constitucional N° 015-2001-AI/TC, N° 016-2001-AI/TC y N° 004-2002-AI/TC, de fecha 29 de enero del 2004, en el fundamento 25 se establece: “Es preciso insistir en que la inexistencia de una ley especial que determine qué bienes del Estado son embargables, no supone que el juez de ejecución y el órgano administrativo correspondiente no puedan dictar o ejecutar embargos sobre bienes del Estado. Por el contrario, la inexistencia de una ley especial que fije qué bienes son embargables, impone en ambos órganos públicos un deber especial de protección del derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales. En efecto, la procedencia del embargo sobre bienes del Estado, sean estos muebles o inmuebles, no debe tener más límite que el hecho de tratarse, o tener la condición, de bienes de dominio público, por lo que corresponde al juez, bajo responsabilidad, determinar, en cada caso concreto, qué bienes cumplen o no las condiciones de un bien de dominio privado y, por ende, son embargables”.

#### V. Los bienes de dominio privado del Estado:

En doctrina tenemos que, para JIMENEZ (2013), indica que los bienes de dominio privado del Estado, tienen base jurídica habilitante en la ley y los reglamentos respectivos, mientras que los bienes de dominio público tienen base constitucional, señalando además que prima facie que, este tipo de bienes se regulan por un régimen general; GURFINKEL (2006), manifiesta que el derecho del Estado sobre este tipo de bienes configura un derecho real de dominio, si bien sujeto a las normas administrativas que regulan su uso, goce y forma y oportunidad de disposición, siendo que a diferencia de los de dominio público, esos son enajenables, embargables y prescriptibles, ZECENARRO (2012), define como: “Los bienes de dominio privado del Estado sobre los cuales versa la norma bajo análisis, son definidos por el Tribunal Constitucional peruano, como aquel acervo de bienes conformado por aquellos que, siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público”. En la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 22 de octubre del 2012, se señala que ya en la STC N.º 006-1996-AI/TC, sostuvo que “los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público; sobre los primeros el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado; sobre los segundos ejerce administración de carácter tuitivo y público”. En la sentencia N° 00003-2007-PC/TC, en su fundamento 29, se establece: “Además, cabe señalar que la norma antes referida ha definido los bienes del dominio privado del Estado como aquellos que, siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público”.

Así, los bienes de dominio privado de Estado son el conjunto de bienes que pertenecen al Estado o los que adquieran el Estado bajo cualquier título. De esta manera, los bienes de dominio privado del Estado se constituyen por aquellos bienes que no están destinados al uso público o algún servicio público. Así, podemos definir que, en los bienes de dominio privado, el Estado ejerce la administración o la propiedad como cualquier persona de derecho privado, esto es, podemos concluir que se somete a las mismas reglas que cualquier persona privada.

Entre las características resaltantes tenemos la enajenabilidad, siempre que se cumplan con los requisitos exigidos por las leyes administrativas. TORRES. A (2014) indica que son enajenables si se observan las formalidades establecidas por ley, como es la subasta pública y la adjudicación directa, la inalienabilidad que a posición de VÁSQUEZ R. (2003), indica que tiene la característica de ser inalienable, sin embargo, si tiene que venderse deberá ser en subasta pública, por lo que, si es pasible de venta, también puede embargarse; asimismo, señala que son prescriptibles el caso de las tierras que han sido afectadas por la reforma agraria y que no concluyó con un proceso de expropiación.

Dentro de los bienes de dominio privado del Estado que encontramos en nuestra legislación tenemos:

- a) Los bienes abandonados, para ello deben de existir dos requisitos a fin de determinar que son bienes abandonados, la pérdida material del bien y el *animus derelinquendi*. En el caso de nuestro país, si un bien no es de nadie, se presumen que son del Estado. IUS (2015), indica que: *“pertenecen al dominio privado del estado todas las tierras existentes en la república que no estén en el dominio de los particulares son de propiedad del estado. Las tierras abandonadas (Res Derelictae) según previsión legal, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta”*; Según ORTIZ (2009): *“la ciudad es un espacio colectivo que pertenece a todos sus habitantes, quienes tienen derecho a encontrar las condiciones para su realización política, social y ecológica, asumiendo deberes de solidaridad. Podemos sintetizar que en la ciudad podemos encontrar como elementos configuradores: la ocupación permanente del territorio y el suelo por una pluralidad de personas, para fines urbanos, en donde se desarrollan relaciones sociales, políticas, culturales, económicas con una(s) identidad en común”*; según JIMENEZ (2008): *“la venta de terrenos a favor de terceros se realiza con fines estatutarios, esto es para el cumplimiento de determinados fines públicos y políticas nacionales, las leyes confieren a determinadas entidades públicas que realicen la venta de “terrenos estatales” a favor de terceros, con el objetivo de que una vez transferido el bien, el mismo genere un beneficio social y económico al Estado. Es el caso de las transferencias de terrenos que realiza el Organismo de la Formalización de la Propiedad - COFOPRI a título oneroso a aquellos poseionarios que tienen un segundo lote u algún local comercial (el lote de vivienda informal se transfiere a título gratuito por mandato legal). Así entonces, COFOPRI transfiere los terrenos en representación del Estado, sin que los mismos sean “activos de su propiedad”*.
- b) Los bienes vacantes: Son los bienes de aquellas personas que fallecen sin dejar herederos, siendo que en la práctica es la Beneficencia que se apersona a los procesos de sucesión intestada de los mismos. IUS (2015), señala que: *“los bienes que por falta de sucesores testamentarios o legales son adjudicados a la sociedad de beneficencia por el juez o notario que conoce del proceso de sucesión intestada”*.
- c) Los bienes provenientes de donaciones: Lo cual deviene de cada particular dar en donación algún legado. IUS (2015), indica que: *“El Estado engrosa su patrimonio con todos aquellos bienes donados por particulares, tal como puede serlo por igual la Iglesia”*.
- d) Las tierras eriazas, la cual se caracteriza por la ausencia de agua en las mismas, por lo que no son productivas, siendo de propiedad del Estado.
- e) Los bienes adquiridos por usucapión: Es regla del Código Civil que todo bien que puede poseerse, si resulta ser adquirido por prescripción. Para IUS (2015), *“muchas veces el Estado posee bienes a título de dueño (sin serlo) durante decenas de años. Es regla del Derecho civil que todo bien que puede poseerse, resulta posible de usucapión. Solo los bienes de dominio público no lo son”*.

## **VI. Procedimiento de adquisición de bienes de dominio privado del Estado vía administrativa:**

En nuestro Sistema Peruano (*según el Tribunal Constitucional y doctrina*) se ha establecido dos clases de bienes estatales, los bienes de dominio privado del Estado y los bienes de dominio público del Estado, dejándose establecido que el Estado ejerce su derecho de propiedad como cualquier particular y asimismo ejerce su administración con carácter tuitivo y público. Así, mientras que, en los bienes de dominio privado ejerce derecho de propiedad en los bienes de dominio público ejerce sólo administración, lo que nos lleva a aseverar que al ejercer derechos como propietario le deben de ser aplicados las normas de derecho privado.

El Tribunal Constitucional, en sendos procesos ha dejado establecido (*expedientes N° 006-1996-AI/TC y acumulados N° 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC*), que los bienes del Estado se clasifican en bienes de dominio público y privado, a estos últimos le aplica el derecho privado como si el Estado fuera un particular más, lo que se corrobora con la Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales Ley 29151 que desarrolla la clasificación de dichos bienes.

Asimismo, existen serie de procedimientos administrativos, en donde el administrado solicita a la administración la venta directa de terrenos tales como el caso del señor Rodríguez Horna contra el Proyecto Especial Chavimochic, habiendo sucedido en sede administrativa lo siguiente: *a)* mediante solicitud de fecha 02 de Noviembre del 2005, registro 4069, el demandante solicita la venta directa de terrenos en posesión, por lo que se expide la Resolución Gerencial N° 598-2008-GRLL-PRE/PECH de fecha 26 de Noviembre del 2008, en la que se declara procedente la solicitud de venta directa presentada por el demandante respecto a los lotes denominados VD.275-I y VD.290-I de 1.62 has y 0.53 has de extensión respectivamente, fijando el precio de venta en el monto de \$.863.32 (ochocientos sesenta y tres y 32/100 dólares americanos) y \$.349.50 (Trescientos cuarenta y nueve y 50/100 dólares americanos) respectivamente, otorgándole el plazo de 45 días hábiles a fin de consignar dicho pago; *b)* con fecha 24 de diciembre del 2008, el actor solicita se notifique con la Resolución Gerencial N° 598-2008-GRLL-PRE/PECH, en la calle Luis Broglie N° 265 urbanización Daniel Hoyle, por haber sido notificado mediante Oficio 2019-2008-GR-PRE/PECH-06 al señor Alfredo Vigo Montero y señora Floritza Rodríguez Horna en el domicilio cito en Manuel Romero 350 Urbanización Santa María 5 etapa; *c)* con fecha 16 de Enero del 2009 obtiene respuesta mediante Oficio N° 081-2009-GRLL-PRE/PECH-01 en el cual se precisa que ha existido un error material, notificándose correctamente en el domicilio señalado por el recurrente; *d)* con fecha 25 de febrero del 2009, el demandante interpone recurso de reconsideración, siendo que mediante Resolución N° 108-2009-GRLL-PRE/PECH de fecha 07 de Abril del 2009, se declara improcedente su recurso de reconsideración; *e)* posteriormente con fecha 05 de mayo del 2009 interpone recurso de apelación, expidiéndose la Resolución N° 2039-2009-GR-LL-PRE de fecha 28 de Agosto del 2009, que declara Infundado su recurso de apelación, dando por agotada la vía administrativa. Así, del estudio de dicho expediente administrativo, se aprecia que mediante Resolución Gerencial N° 598-2008-GRLL-PRE/PECH de fecha 26 de Noviembre del 2008, se declaró procedente la solicitud de venta directa de terrenos en posesión del demandante, siendo necesario analizar si dicha resolución ha sido debidamente notificada al demandante mediante Oficio 2019-2008-GR-PRE/PECH-06.

Asimismo, tenemos el caso del señor Berly Jesus Elias Manrique Ugarte y Luz Manuela Orrillo De Marique contra el Gobierno Regional De La Libertad, quienes solicitan la venta directa de un predio de 35 hectáreas ubicado en el Sector Tres Palos del valle de Moche, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad, precisando que viene poseyendo dicho bien y realizando labores de preparación de suelos: velación, despedregado, subsolada, sureado y otros desde el año 1980.

Conforme a lo antes mencionado, tenemos que el artículo 15 del Decreto Supremo N° 011-97-AG, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 050-2002-AG, precisa: *“Quienes a la fecha de publicación de la Ley se dedicaran a alguna actividad agropecuaria dentro del área de los Proyectos Especiales Hidráulicos ejecutados con fondos públicos, pueden adquirir la propiedad de las áreas que explota, solicitándolas directamente al Proyecto Especial respectivo, el que fija el precio de ellas y previa constatación otorga el título de propiedad correspondiente, en coordinación con el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT del Ministerio de Agricultura. En el caso que dichas tierras no sean adquiridas por sus ocupantes en el plazo que establezca el Proyecto Especial respectivo, se adjudican en subasta pública”*. De esta manera, si bien según Ley 26505 de fecha 18 de Julio de 1995, todas las tierras del Estado de la Región de la costa habilitadas mediante proyectos de irrigación con fondos públicos serán adjudicadas en subasta pública; excepcionalmente quienes a la fecha de la publicación de dicha Ley realizaran alguna actividad agropecuaria dentro del área de los Proyectos Especiales, están facultados a solicitar al Proyecto Especial respectivo la venta directa de los predios que ocupan. De esta manera, se debe de verificar en el expediente administrativo si el administrado ha cumplido con acreditar que se dedicaba a alguna actividad agropecuaria productiva hasta antes del 18 de Julio de 1995.

En el caso del señor Berly Jesus Elias Manrique Ugarte y Luz Manuela Orrillo De Marique, para acreditar la posesión hasta antes del 18 de Julio de 1995, presenta, como medios probatorios lo

siguiente: a) título único de propiedad comunal de fecha 17 de diciembre del 2002; b) título de propiedad comunal de fecha 6 de enero de 1998; c) título de posesión de fecha 3 de abril de 1996; d) contrato de transferencia de obra y de posesión realizado entre Jorge Monteza Centurión y Rosa de la Cruz Romero de Monteza a favor de Berly Manrique Ugarte; e) certificado de posesión a nombre de don Jorge Monteza Centurión de fecha 20 de mayo de 1980, el cual otorga el derecho de posesión de un lote de terreno para único uso de casa habitación: terreno de cultivo; f) plan de cultivo y riesgo de fecha 03 de febrero de 1984 en donde se señala como cultivos alfalfa, tomate y papa en un área total de 21.00 has; g) Resolución Administrativa N° 101/82-DIRA-OAT-DR/MOCH de fecha 20 de abril de 1982 la que otorga permiso de uso de agua de excedente para la campaña 1981-1982 a don Monteza Centurión Jorge; h) contrato de alquiler de fecha 12 de abril de 1984 celebrado entre Jorge Monteza Centurión con José Lino Velazquez quien arrendó un tractor marca caterpillars de oruga D-4 por un tiempo de 30 horas mínimas de trabajo por la suma de 500 mil soles oro; i) contrato de alquiler de fecha 12 de febrero de 1982 celebrado entre Jorge Monteza Centurión con José Lino Velazquez quien arrendó un tractor marca caterpillars de oruga D-4 por un tiempo de 250 horas mínimas de trabajo por la suma de 10 mil soles oro; j) certificación de análisis de agua de pozo emitido por el laboratorio de análisis de la Universidad Nacional de Trujillo de fecha 27 de abril de 1982 cuyas conclusiones es que el agua es apta para el consumo; k) solicitud de licencia explotación de agua de dos pozos de fecha 8 de julio de 1980, solicitada por Jorge Monteza Centurión. De esta manera el administrado acredita la posesión del bien, teniendo en cuenta la posesión anteriormente realizada por Jorge Monteza Centurión y Rosa de la Cruz Romero de Monteza quienes adquieren el bien a partir del 20 de mayo de 1980, transfiriendo la posesión a los mencionados con fecha 2 de febrero de 1996.

En cuanto a si, el señor Berly Jesus Elias Manrique Ugarte y Luz Manuela Orrillo De Marique, han procedido antes del 18 de julio de 1995 a la explotación agropecuaria del bien materia de venta directa conforme a ley, así se tiene que mediante Informe de Inspección Técnica N° 074-2007 de fecha 27 de abril del 2007 emitido por el ingeniero Evaristo Huanca de la Cruz, informa que *“el predio se encuentra dividido en dos niveles, el nivel inferior se encuentra rayado en su totalidad, habiéndose realizado labor a partir del 16 de abril del 2007, según versión del guardián Rafael Morazán, también que se pudo observar la construcción de un pozo a taja abierto, un reservorio de 3 metros de largo por 2 metros de ancho y 0.60 metros de altura, se puede decir que en el predio hasta antes del día lunes 16 de abril no se había realizado ninguna actividad económica, menos aún hay evidencias de haberse instalado cultivos en dicho nivel...”* En cuanto al abastecimiento de agua señala: *“el predio actualmente no tiene abastecimiento de agua, ya que teniendo un pozo a tajo abierto y un reservorio no hay evidencias de haberse utilizado para instalar cultivos”*. Sin embargo, de los medios probatorios que obran en el expediente administrativo existe evidencias de la realización de actividad agropecuaria realizada por el señor Jorge Monteza Centurión (anterior poseedor) tales como “nota de cancelación o amortización de avío” del Banco Agrario del Perú de fechas 29 de Enero de 1984 y del 14 agosto de 1990; plan de cultivo y riego (alfalfa, tomate, papa) del año agrícola 1983-1984 que cubre un total de 21 hectáreas, contratos de alquiler de tracto caterpillar de fechas 12 de abril de 1984 y 12 de febrero de 1982, Resolución Administrativa N° 101/82-DIRA-OAT-DR/MOCH, documentos que acreditan la realización de explotación agrícola antes del 18 de julio de 1995; por lo que los administrados si cuentan con el derecho de acceder a la venta directa del área, por el proyecto especial chavimochic, puesto que han acreditado posesión y trabajos agropecuarios. No obstante lo antes mencionado, se puede verificar que del Informe Técnico emitido por el ingeniero del Proyecto Chavimochic, como el Informe de Inspección Técnica N° 074-2007-EHDLC de fecha 27 de abril del 2007 emitido por el Jefe de la División Acondicionamiento Territorial, se señala que existe un área de 13.21 hectáreas en el nivel inferior del predio que se superpone al área de reserva Trujillo Mar- Huanchaco. Así atendiendo a que en el Reglamento de Venta directa de tierras del Proyecto Especial Chavimochic en su artículo 18 referido a las pruebas de la explotación agropecuaria, precisa: *“La explotación agropecuaria del predio materia de solicitud de venta directa, deberá acreditarse a través de la inspección que efectúe el personal técnico... Tales predios no deben estar ubicados en zonas arqueológicas definidas por el Instituto Nacional de Cultura, áreas de reserva de protección de recursos forestales y de fauna silvestre,*

*franjas marginales de ríos y cauces naturales, y áreas reservadas para proyectos con fines específicos de interés público. El amojonamiento, cerco de madera, construcción de edificaciones u otros actos similares no constituyen por si solos pruebas de explotación agropecuarias; y al no haber desvirtuado los administrados que parte de su predio se encuentra comprendido dentro del área del Área de Reserva Trujillo Mar- Huanchaco, en la etapa del procedimiento administrativo, no procede la venta directa del área de 13.21 hectáreas reservadas, por encontrarse superpuestas.*

Por otro lado, tenemos el caso del señor Andres Mamerto Solano Colmenares contra Gobierno Regional De La Libertad, quien solicita la venta directa excepcional de un predio de 965.78 Has. ubicado en el Sector La Ramada- Uripe- Punta Gorda y Punta Crema del valle de Salaverry, distrito de Salaverry, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad, precisando que viene poseyendo dicho bien y realizando actividades agropecuarias productivas de “*Tierras en descanso*” desde el año 1994.

El señor Andres Mamerto Solano Colmenares, para acreditar que se encontraba en posesión hasta antes del 18 de Julio de 1995, presenta: a) Con fecha 10 de mayo de 1994, se expide la memoria descriptiva del Balneario “Costa Azul” a nombre del demandante; b) Con fecha 14 de octubre de 1994 la Dirección de Acondicionamiento Territorial y Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Trujillo, certifica que el terreno de 543 hs no son consideradas como de expansión urbana; c) Con fecha 25 de Junio de 1995, se lleva a cabo la diligencia de inspección ocular a cargo del Juez de Paz en el que se precisa la ubicación del inmueble, sus límites y precisando que se encuentra “...una ramada construida de esteras, palos y adobe de dos ambientes, en su interior se observa material de pesca artesanal, palanas, en el segundo ambiente se encuentra una cama, una mesa y una cocina de kerosene...al momento de la inspección se estaba realizando trabajos de topografía del terreno para hacer carreteras interiores...en esta zona se construirá el Balneario Costa Azul...”; d) con fecha 03 de enero del 2002 el Gobernador del distrito de Salaverry certifica que el demandante se encuentra posesionando el terreno ribereño al mar donde se encuentran los balnearios de Uripe, la Ramada Punta Gorda y Punta Crema ubicada en el Puerto de Salaverry, teniendo en área de 965 hectáreas; e) con fecha 12 de diciembre del 2006, se inscribe en INDECOPI la obra denominada “BALNEARIO PLAYA COSTA AZUL” Ubicación Salaverry a nombre del demandante. Así, para acreditar la posesión continua, pacífica y pública el actor debe de acreditar por lo menos con una prueba de las precisadas en el artículo 14 del Reglamento de Venta directa de tierras del Proyecto Especial Chavimochic, de esta manera el administrado acredita la posesión del bien materia de venta directa.

No obstante lo antes mencionado, también debe de acreditar si se ha procedido antes del 18 de julio de 1995 ha explotar agropecuariamente el bien materia de venta directa conforme a ley; así se aprecia que con fecha 04 de marzo del 2009, se ha expedido el Oficio N° 204-2009-GRLL/PRE/PECH03CMQ, con fecha 12 de mayo del 2009 el Oficio N° 281-2009-GRLL-PRE/PECH-03 y con fecha 19 de mayo del 2009 la Comisión de Venta directa de tierras del Proyecto Especial Chavimochic emite el Acta N° 004-2009-GRLL-PRE/PECH-CVDT; en los cuales se precisa que el área de la solicitud de venta directa se encuentra superpuesta totalmente con el área del Proyecto Trujillo – Mar, Centros Poblados de Las Delicias y Salaverry, incluyendo la Zona de expansión Urbana e industrial. Así, teniendo en cuenta que: a) En el Reglamento de Venta directa de tierras del Proyecto Especial Chavimochic en su artículo 18 referido a las pruebas de la explotación agropecuaria, precisa: “*La explotación agropecuaria del predio materia de solicitud de venta directa, deberá de acreditarse a través de la inspección que efectúe el personal técnico...Tales predios no deben de estar ubicados en zonas arqueológicas definidas por el Instituto Nacional de Cultura, áreas de reserva de protección de recursos forestales y de fauna silvestre, franjas marginales de ríos y cauces naturales, y áreas reservadas para proyectos con fines específicos de interés público. El amojonamiento, cerco de madera, construcción de edificaciones u otros actos similares no constituyen por si solos pruebas de explotación agropecuarias; no se ha cumplido con desvirtuar en sede administrativa que su predio no se encuentra superpuesto totalmente con el área del Proyecto Trujillo – Mar, Centros Poblados de*



Las Delicias y Salaverry, incluyendo la Zona de expansión Urbana e industrial en la etapa del procedimiento administrativo, no acreditando así de manera legítima la explotación agropecuaria del bien materia de venta directa; de esta manera no corresponde amparar la solicitud de venta directa.

## VII. Conclusiones:

En nuestro sistema, los bienes estatales se clasifican en bienes de dominio público del Estado y bienes de dominio privado del Estado, siendo que los bienes de dominio privado del Estado se encuentran regulados por el derecho privado, esto es, el Estado tiene las mismas particularidades que cualquier persona en la sociedad, teniendo todos los derechos, deberes y sanciones que a cualquier integrante del territorio peruano.

Como se aprecia del procedimiento de adquisición de bienes de dominio privado del Estado, vía venta directa, existe una serie de problemática en cuanto a la acreditación de la posesión de los terrenos de bienes de dominio privado del Estado antes del año 1995, y además porque es el mismo ente Estatal, que a mi parecer está estableciendo mecanismos de defensa como es la acreditación de proyectos dentro de los bienes que se pretenden adquirir mediante venta directa, por posesión.

Asimismo, la constatación del inspector guarda una fuerza de acreditación de los hechos posesorios y de las actividades que puedan realizar quienes en la actualidad pretenden adquirir los bienes de dominio privado del Estado, no existiendo medio de prueba idóneo que desvirtúe las aseveraciones dadas por los inspectores.

## VIII. Referencias bibliográficas:

- CABEZUT, A. (2010). *Las aguas nacionales como patrimonio del Estado*. En revista de Derecho Administrativo – Primera Sala Regional del Noroeste.
- CASTAÑEDA, J. (1973). *Los derechos Reales*. Tomo I. (4ta Ed.). Perú: Sin Editorial.
- CERVANTES, D. (2006). *Manual De Derecho Administrativo*. (5ta Ed.). Perú: Rodhas.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E. & RAMÓN, T. (2006). *Curso de derecho administrativo*. (Tomo I). LIMA BOGOTÁ: Palestra- Temias.
- GURFINKEL, L. (2006). *Derechos Reales*. (Tomo I). México: Abeledo Perrot.
- JIMENEZ, R. (2013). *La aplicación de la norma jurídica en el tiempo: algunas reflexiones en el ámbito del derecho administrativo frente a situaciones concretas*. Perú: S.E
- PARADA, R. (1991). *Derecho Administrativo - Bienes Públicos- Derecho Urbanístico*. Tomo III. (4ta. Ed.). Madrid: sin editorial.
- PATRON P. & PATRON B, P. (2004). *Derecho administrativo y administración en el Perú*. (8°. Ed. ampliada y actualizada). Lima: Grijley.
- RAMIREZ, E. (2004). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo I. (2da. Ed). Perú: Rodhas
- RUIZ-ELDRIDGE, A. (1992). *Manual de derecho administrativo. Temática especial*. Perú: Cultural Cuzco S.A.
- VÁSQUEZ, A. (2003). *Derechos Reales*. Tomo I. Perú: San Marcos.
- CAMELO, M. (2009). *Sobre el desarrollo de la Teoría de los bienes públicos Locales*. Recuperado de: [http://portalweb.ucatolica.edu.co/easyWeb2/files/4\\_7227\\_milton-camelo-20092.%20\(2009\\_2\).pdf](http://portalweb.ucatolica.edu.co/easyWeb2/files/4_7227_milton-camelo-20092.%20(2009_2).pdf). Marzo del 2014.
- IUS (2015). *Bienes Patrimoniales privados del Estado*. Recuperado de <http://davidperupolitica.blogspot.pe/2015/02/bienes-patrimoniales-privados-del-estado.html>. Septiembre 2015.
- ORTIZ, I. (2009). *Hacia una definición del derecho urbanístico en el Perú*. Recuperado de la Revista Virtual Derecho virtual.com. Segunda época: <http://www.derechovirtual.com/uploads/archivos/E1n2Ortiz.pdf>. Septiembre 2015.
- TORRES, A. (2014). *Bienes del estado*. Recuperado de: <http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/viewFile/10881/9800>. Septiembre 2015.

ZECENARRO, C. (sin fecha de publicación). *La posesión y la usucapión sobre bienes de dominio privado del Estado: Reflexiones a partir de lo dispuesto por la Ley 26908*. En *Revista Derecho y Cambio Social*. Recuperado de: [http://www.derechoycambiosocial.com/revista027/usucapion\\_bienes\\_privados\\_del\\_estado.pdf](http://www.derechoycambiosocial.com/revista027/usucapion_bienes_privados_del_estado.pdf). Septiembre 2015.