



NIVARDO EDGAR TELLO MONTES

“Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional”

“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO

RECIBIDO

PROYECTO DE LEY N°
12000/2025-CR

01 AGOSTO 2025 06:18 p. m.

FIRMADO DIGITALMENTE: FRIGAIL

**PROYECTO DE LEY QUE
DISPONE LA TRANSFERENCIA
DE DOMINIO DE BIENES
INMUEBLES ESTATALES EN
POSESIÓN DE LOS COLEGIOS
PROFESIONALES DEL PERÚ.**

Los Congresistas de la República integrante del **Grupo Parlamentario Podemos Perú**, a iniciativa del congresista, Nivardo Edgar Tello Montes, en ejercicio del derecho de iniciativa en la formación de leyes que le confiere los artículos 102° y 107° de la Constitución Política del Perú en concordancia con los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presentan la siguiente iniciativa legislativa:

FORMULA LEGAL

LEY QUE DISPONE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES ESTATALES EN POSESIÓN DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES DEL PERÚ.

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto autorizar la transferencia de dominio a título oneroso de los bienes inmuebles de propiedad estatal que se encuentren en posesión de los colegios profesionales, conforme a los artículos 20° de la Constitución Política del Perú y 76° del Código Civil.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

La presente ley tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica a los colegios profesionales del país respecto de los bienes inmuebles estatales que ocupan para el cumplimiento de sus fines institucionales, promoviendo su formalización como propietarios. Asimismo, busca reconocer el rol constitucional, profesional y social que desempeñan estas instituciones en beneficio de la ciudadanía, evitando el riesgo de desalojo o inestabilidad patrimonial y facilitando su acceso a la propiedad bajo condiciones razonables y equitativas.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

La iniciativa legislativa es aplicable a los colegios profesionales creados por ley, que ejercen posesión continua, pacífica y pública sobre bienes inmuebles de dominio privado del Estado, otorgados mediante cesión o afectación en uso antes del 31 de diciembre de 2010.

Artículo 4. Requisitos para la transferencia

Para que proceda la transferencia de dominio, los colegios profesionales deberán:

- a) Acreditar posesión consolidada de por lo menos diez (10) años sobre el bien inmueble.
- b) Contar con inscripción vigente en el Registro de Personas Jurídicas como colegio profesional.
- c) Presentar solicitud formal ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), adjuntando la documentación que acredite el uso institucional del predio para fines profesionales, académicos o sociales.

Artículo 5. Valor de transferencia

La transferencia de dominio se realizará a título oneroso, con un valor arancel determinado con base en el valor declarado en la última declaración jurada del impuesto predial, sin aplicar el valor comercial de mercado.

Artículo 6. Efectos de la transferencia

La transferencia de dominio otorgará al colegio profesional la condición de propietario del inmueble, permitiéndole su inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) sin perjuicio de las cargas o afectaciones legales vigentes.

Disposición Complementaria Final

ÚNICA. - El Poder Ejecutivo adecuará, en un plazo no mayor a noventa (90) días calendario, el Reglamento de la Ley N° 29151 y demás disposiciones normativas relacionadas, para garantizar la aplicación de la presente ley.



Firmado digitalmente por:
PAREDES CASTRO Francis
Jhasmina FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/07/2025 17:32:25-0500



Firmado digitalmente por:
TELLO MONTES Nivardo
Edgar FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/07/2025 16:25:43-0500



Firmado digitalmente por:
LUNA GALVEZ Jose Leon FAU
20161749126 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/07/2025 12:29:54-0500



Firmado digitalmente por:
LUNA GALVEZ Jose Leon FAU
20161749126 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/07/2025 12:30:00-0500



Firmado digitalmente por:
ARRIOLA TUEROS JOSE
ALBERTO FIR 25542661 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/07/2025 15:30:30-0500



Firmado digitalmente por:
PICON QUEDO Luis Raul FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/07/2025 16:25:30-0500



Firmado digitalmente por:
JUAREZ CALLE Heidy
Lisbeth FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/07/2025 16:46:29-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. ANTECEDENTES.

Los colegios profesionales del Perú han sido históricamente reconocidos como instituciones fundamentales en la vida académica, científica, técnica y ética de las profesiones. Su creación por ley expresa, y su naturaleza de personas jurídicas de derecho público con autonomía, están contempladas en el artículo 20° de la Constitución Política del Perú y en el artículo 76° del Código Civil. Estas instituciones cumplen una función de control, orientación y promoción del ejercicio profesional en beneficio de la sociedad.

Desde su fundación, muchos colegios profesionales han desarrollado sus actividades en inmuebles estatales que les fueron otorgados mediante cesión en uso, afectación en uso o convenios interinstitucionales por diversas entidades del Estado, como ministerios, gobiernos regionales o municipalidades. Dichos inmuebles han sido ocupados de manera continua, pacífica y pública, y se han convertido en sedes institucionales y centros de servicio a la ciudadanía.

Sin embargo, pese al largo tiempo de posesión y a la utilidad social de estos predios, la mayoría de colegios profesionales no cuentan con título de propiedad, lo que limita su capacidad de inversión, mantenimiento, mejora de infraestructura, acceso al crédito, planificación a largo plazo y seguridad jurídica.

No obstante, estas propuestas no han llegado a establecer un mecanismo efectivo de transferencia de dominio, lo que genera la necesidad de contar con una norma específica que permita el reconocimiento de la propiedad a favor de los colegios profesionales, en condiciones razonables, sin afectar el interés público ni el erario nacional.

Así mismo, existe algunos precedentes, con respecto a la formalización de predios urbanos y predios rurales:

- Publicado en el diario el peruano, ley N° 32371, LEY QUE MODIFICA LA LEY 31145, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL Y FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES A CARGO DE LOS GOBIERNOS REGIONALES, A FIN DE AMPLIAR EL PLAZO DE POSESIÓN DE PREDIO PARA ACCEDER A LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DESTINADA A ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.
- Publicado en el diario el peruano, ley N° 32267, LEY QUE AMPLÍA POR ÚLTIMA VEZ LOS PLAZOS DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL EN TERRENOS ESTATALES OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES.

II. FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA

El fundamento principal de esta iniciativa legislativa radica en el reconocimiento constitucional y legal del carácter público y autónomo de los colegios profesionales, así como en la necesidad de garantizarles condiciones jurídicas adecuadas para el cumplimiento de sus fines institucionales.

La Constitución Política del Perú, en su artículo 20°, otorga a los colegios profesionales la condición de personas jurídicas de derecho público con autonomía, cuya creación se establece por ley y en determinados casos, su colegiación es obligatoria. Este reconocimiento implica que su existencia y funcionamiento no dependen de la voluntad privada, sino de un interés público superior que justifica la necesidad de su fortalecimiento y permanencia.

En ese marco, muchos colegios profesionales ocupan bienes inmuebles del Estado desde hace décadas, los cuales fueron otorgados mediante cesión o afectación en uso por entidades públicas. Sin embargo, la legislación vigente no les permite acceder a la propiedad de dichos predios de forma clara y asequible, debido a exigencias normativas como el pago del valor comercial del bien o el establecimiento de plazos temporales para su uso.

Esta situación afecta la seguridad jurídica, limita la inversión en infraestructura y genera incertidumbre institucional, poniendo en riesgo la continuidad de servicios esenciales que los colegios profesionales brindan a la sociedad, como campañas médicas, capacitaciones, asesorías legales, peritajes, investigaciones científicas y otras acciones de servicio público.

En consecuencia, la propuesta busca establecer un mecanismo excepcional y específico de transferencia de dominio a favor de los colegios profesionales que acrediten posesión consolidada sobre bienes estatales. Esta transferencia se realizará a título oneroso, pero utilizando como base de referencia el valor arancel, es decir, el valor declarado en la declaración jurada del impuesto predial, en lugar del valor comercial.

Este enfoque es coherente con el principio de razonabilidad, el interés público, la eficiencia administrativa y la función social de la propiedad estatal, contribuyendo a optimizar el uso de los bienes públicos sin afectar el patrimonio del Estado y promoviendo el desarrollo institucional de los colegios profesionales como entes técnicos de supervisión y regulación de las profesiones en el país.

Limitaciones del marco normativo vigente:

La Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece que la disposición de bienes estatales debe hacerse en función del valor comercial de los mismos, mediante procesos administrativos complejos y usualmente a través de subasta pública. Si bien se han planteado algunas disposiciones para facilitar la cesión en uso por plazos indeterminados, aún no se establece un mecanismo específico de transferencia de dominio para los colegios profesionales.

Esto genera una barrera estructural, ya que el valor comercial de los predios muchas veces excede la capacidad económica de los colegios profesionales, que se financian con aportes de sus agremiados y no con recursos públicos, lo que hace inviable acceder a la propiedad pese a décadas de uso legítimo y funcional.

Justificación técnica y social de la transferencia de dominio:

Dado que los colegios profesionales cumplen funciones constitucionales y su accionar tiene un alto impacto en la sociedad, desde campañas de salud hasta formación especializada, resulta jurídicamente razonable y socialmente justo reconocerles la propiedad de los inmuebles que ocupan, mediante un procedimiento especial que:

- Utilice como base de valorización el valor arancel (valor declarado en la declaración jurada del impuesto predial), en lugar del valor comercial.
- Permita pagar el monto correspondiente mediante contraprestaciones en especie, como servicios profesionales, asesoría técnica, proyectos de desarrollo, actividades de proyección social, entre otros.

- Evite procesos onerosos, largos e inadecuados para instituciones sin fines de lucro que, sin embargo, cumplen una función pública.

Esta transferencia no constituye un acto de liberalidad del Estado, sino un mecanismo de optimización del patrimonio estatal con valor público agregado, bajo condiciones claras, con seguridad jurídica y con reciprocidad hacia la ciudadanía.

Compatibilidad con principios y políticas públicas:

La propuesta se alinea con:

- El principio de eficiencia administrativa y uso racional del patrimonio estatal.
- El fortalecimiento institucional de las entidades de derecho público.
- La descentralización efectiva y la provisión de servicios técnicos en regiones.
- La promoción de alianzas público, gremiales en beneficio del interés común.
- El respeto al principio de legalidad y previsión presupuestal, dado que no genera gasto público ni afecta el erario nacional.

III. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL.

La entrada en vigencia de la presente ley no contraviene ninguna norma de rango constitucional, legal o reglamentario vigente en el ordenamiento jurídico peruano. Por el contrario, complementa y fortalece el marco normativo relacionado con la administración y disposición de los bienes estatales, particularmente respecto a aquellos casos en que el uso de dichos bienes responde a fines institucionales de interés público.

En específico, la norma introduce una excepción razonable y específica al régimen general de disposición de bienes inmuebles estatales regulado por la Ley N° 29151 y su reglamento, estableciendo un procedimiento especial de transferencia de dominio orientado exclusivamente a los colegios profesionales creados por ley, en virtud del artículo 20° de la Constitución Política del Perú.

La presente iniciativa legislativa está en concordancia con los siguientes normas y principios:

- La Constitución Política del Perú, que reconoce el carácter autónomo y de derecho público de los colegios profesionales y su rol en el interés general.
- La Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuya aplicación se ve complementada, no derogada, por esta propuesta legislativa.
- El Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el reglamento de la Ley N° 29151 y que será objeto de adecuación normativa en función de la nueva disposición.
- Las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional, especialmente la Política N° 8 sobre descentralización y eficiencia de los servicios públicos y la Política N° 27 sobre desarrollo científico y tecnológico.

- Los principios de eficiencia, legalidad, razonabilidad y función social del patrimonio estatal.

Esta propuesta no afecta ni limita el ejercicio de competencias de otras entidades públicas, sino que más bien establece una vía legal y segura para formalizar la titularidad de inmuebles ya poseídos de manera consolidada, liberando a la administración estatal de costos de mantenimiento, litigios o procesos de reversión, sin sacrificar el interés público.

VI. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Impacto fiscal y presupuestal:

La presente propuesta legislativa no genera gasto al erario público ni crea nuevas obligaciones presupuestales para el Estado, ya que no contempla la creación de programas, subsidios ni recursos adicionales para su implementación. Por el contrario, al establecer la posibilidad de que los colegios profesionales adquieran los inmuebles que ocupan actualmente, se promueve la transferencia ordenada del dominio de bienes estatales, reduciendo los costos administrativos, litigiosos y de mantenimiento asociados a predios ocupados indefinidamente sin titularidad formal.

Beneficios institucionales y sociales

La norma permite que los colegios profesionales cuenten con plena seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles donde desarrollan actividades esenciales para el país, como:

- Formación continua y capacitación profesional.
- Servicios sociales gratuitos a la población (campañas de salud, asesoría legal, etc.)
- Fiscalización del ejercicio profesional en defensa de la ética.
- Contribución técnica a las políticas públicas.
- Participación en órganos constitucionales autónomos

Todo ello se traduce en beneficios tangibles para la ciudadanía, en términos de acceso a servicios especializados, transparencia, descentralización y fortalecimiento del capital humano nacional.

Fortalecimiento del orden y la legalidad

La ley fomenta la regularización y formalización del uso de bienes estatales, ordenando situaciones de ocupación de hecho o de derecho que se arrastran por décadas y promoviendo el uso eficiente y racional del patrimonio público. Esta medida también disminuye la carga litigiosa del Estado al reducir controversias por titularidad o extinción de cesiones y evita costos administrativos futuros.

V. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y CON LAS POLÍTICAS DEL ACUERDO NACIONAL.

La presente iniciativa legislativa se encuentra alineada con los objetivos estratégicos de la Agenda Legislativa del Congreso de la República, particularmente en lo que se refiere al fortalecimiento institucional, la modernización de la gestión pública y la mejora de los servicios orientados al ciudadano. Asimismo, responde a compromisos asumidos por el Estado en materia de descentralización, desarrollo profesional y eficiencia en el uso del patrimonio público.

En efecto, este proyecto guarda coherencia con los siguientes ejes y políticas del Acuerdo Nacional:

a) Política N° 8: Descentralización política, económica y administrativa.

La transferencia de dominio a favor de los colegios profesionales fortalece su presencia regional y descentralizada, al reconocer la titularidad sobre los predios que ocupan en distintas regiones del país. Esta medida contribuye a la desconcentración de servicios profesionales, formación técnica y capacitación, lo cual es esencial para un desarrollo territorial equilibrado.

b) Política N° 12: Acceso universal con calidad a servicios básicos

Los colegios profesionales, especialmente del sector salud, derecho, ingeniería, educación y arquitectura, desarrollan de manera continua campañas de atención gratuita, brigadas, asesorías, peritajes y acciones formativas. La norma propuesta consolida la sostenibilidad de dichos servicios, facilitando su ejecución desde sedes propias legalmente reconocidas.

c) Política N° 27: Desarrollo de la ciencia y tecnología.

Al otorgar seguridad jurídica sobre sus sedes, los colegios profesionales podrán invertir en infraestructura de investigación, formación académica, laboratorios, bibliotecas, archivos técnicos y desarrollo tecnológico, contribuyendo al fortalecimiento de capacidades científicas aplicadas al ejercicio profesional.

d) Política N° 33: Estado eficiente, transparente y descentralizado.

La propuesta incentiva la regularización y uso eficiente de bienes estatales, reduce la carga administrativa sobre predios en uso prolongado, y promueve un mecanismo transparente de transferencia con contraprestación en especie. Además, al reconocer el valor arancel en lugar del valor comercial, se evita la especulación y se prioriza el interés público.