



**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN
DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**TESIS:
EVALUACIÓN DEL PROCESO DE HABILITACIONES URBANAS
EN JAÉN, CAJAMARCA DESDE UNA PERSPECTIVA DEL
DERECHO REGISTRAL**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE MAESTRO EN
DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL**

**PROPUESTO POR EL SEÑOR BACHILLER:
HELARD PAUL BECERRA CORONADO**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO REGISTRAL Y DERECHOS REALES**

**INVESTIGACIÓN BAJO LA ASESORÍA DEL PROFESOR
MAG. MANUEL BERMÚDEZ TAPIA**

JUNIO 2019

PRESENTACIÓN DE LA TESIS

El Bachiller Helard Paul Becerra Coronado presenta a la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, la Tesis “Evaluación del proceso de habilitación urbana en Jaén, Cajamarca, desde una perspectiva del Derecho Registral”, para optar por el grado de Maestro en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial

<p>-----</p> <p>HELARD PAUL BECERRA CORONADO</p>	<p>-----</p> <p>MAG. MANUEL BERMÚDEZ TAPIA ASESOR</p>
---	--

Tesis aprobada por:

<p>-----</p> <p>DR. RAFAEL HERNANDEZ CANELO PRESIDENTE</p>	<p>-----</p> <p>DR. CARLOS A. SILVA MUÑOZ SECRETARIO</p>
<p>-----</p> <p>MAG. CARLOS CEVALLOS DE BARRENECHEA VOCAL</p>	

DEDICATORIA: A mi hijo Facundo y a mi esposa Natalia, por ser
mi inspiración. Y a mis padres por el apoyo incondicional de
siempre.

AGRADECIMIENTO: A todos mis docentes del pre grado y de la escuela de Post Grado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, por contribuir en mi formación académica y por la orientación metodológica del presente trabajo de investigación.

PRESENTACIÓN DE LA TESIS

El estudio de temas casuísticos suele generar un contexto muy interesante de desarrollo teórico cuando confluyen diferentes elementos referenciales, como el que se plantea evaluar.

De este modo, el análisis de *casos generados por procesos de habilitación urbana que no han culminado genera una controversia significativa en la cual se puede registrar* conflictos teóricos en el ámbito civil, de derechos reales, contractual, administrativo, registral e interdisciplinarios como en el caso particular de la economía y por ello su incidencia en el *análisis económico del derecho*.

Situación muy particular que se evidencia en la ciudad de Jaén, en la Región de Cajamarca, debido a su desarrollo de ciudad de provincia a un eje económico muy importante en la zona norte de nuestro país, debido a su potencial de desarrollo agrario, actividad comercial y crecimiento poblacional.

Factores que han incidido significativamente en la transformación de una realidad *rural* a un contexto urbano con un crecimiento estadístico en todos sus niveles en términos positivos.

Sin embargo, dicho “desarrollo” nos permite observar algunos efectos propios de la economía nacional en el ámbito jurídico: la informalidad en la cual:

- a) Se constituyen *agencias inmobiliarias*.

- b) La informalidad de las prácticas comerciales de dichas agencias inmobiliarias.
- c) Las consecuencias de tener un sistema dual en el ámbito registral respecto de los procedimientos registrales; ambos regulados en el Código Civil.
- d) Mecanismos diferenciados en el ámbito jurisdiccional respecto de la *tutela de la propiedad*, debido al ámbito normativo descrito anteriormente.

Un panorama que nos permite desarrollar un análisis descriptivo y también científico de cómo se desarrolla un problema, que lamentablemente es extensivo a las demás realidades urbanas en el país, por cuanto la “ley” resulta anacrónica a las necesidades del ciudadano que se convierte en propietario en un contexto actual.

Planteamos entonces el desarrollo de una investigación muy especial y particular, por cuanto el ámbito del objeto de estudio se evidencia en nuestra propia realidad cotidiana y por ello la limitamos a un contexto y tiempo en particular, en la cual plantearemos algunos mecanismos de solución, al tener experiencia en el ámbito registral por ser funcionario de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

El tesista.

ABSTRACT

The study of casuistic topics usually generates a very interesting context of theoretical development when different referential elements come together, such as the one that is proposed to be evaluated.

In this way, the analysis of cases generated by urban habilitation processes that have not culminated generates a significant controversy in which theoretical conflicts can be registered in civil, real rights, contractual, administrative, registry and interdisciplinary as in the case particular of the economy and therefore its impact on the economic analysis of the law.

Particular situation that is evident in the city of Jaén, in the Cajamarca Region, due to its development as a provincial city with a very important economic axis in the northern zone of our country, due to its potential for agricultural development, commercial activity and population growth.

Factors that have significantly influenced the transformation of a rural reality to an urban context with statistical growth at all levels in positive terms.

However, this "development" allows us to observe some effects of the national economy in the legal field: informality in which:

- a) Real estate agencies are constituted.
- b) The informality of the commercial practices of these real estate agencies.

c) The consequences of having a dual system in the registry field with respect to registration procedures; both regulated in the Civil Code.

d) Mechanisms differentiated in the jurisdictional scope with respect to the protection of property, due to the normative scope described above.

A panorama that allows us to develop a descriptive and also scientific analysis of how a problem develops, which unfortunately is extensive to the other urban realities in the country, because the "law" is anachronistic to the needs of the citizen who becomes the owner in a current context.

We propose then the development of a very special and particular research, because the scope of the object of study is evident in our own daily reality and therefore we limit it to a particular context and time, in which we will propose some solution mechanisms, have experience in the registry field for being an official of the National Superintendency of Public Registries.

The thesis

INTRODUCCIÓN

A continuación exponemos el desarrollo de la presente investigación, enfatizando su naturaleza particular y especial por cuanto el “objeto de estudio” proviene de la propia experiencia profesional y personal en el ámbito del Derecho Registral en la ciudad donde se ejecuta la investigación: Jaén.

De esta manera, se puede detallar un contexto de complementación de varios elementos teóricos y aplicativos que no suelen provocar los estudios detallados sobre el impacto económico de un *procedimiento registral de una propiedad*, debido principalmente a la deficiencia de la propia legislación nacional detallada tanto en el ámbito del Código Civil de 1984 como en la legislación que desarrolla la actividad registral de la SUNARP.

Así sobre la identificación de un *contexto problemático* de mucha incidencia en la realidad económica y urbana en nuestro país, por su impacto en la gran mayoría de ciudades durante los últimos años nos permite detallar la necesidad de plantear *soluciones* que ponderen el desarrollo interdisciplinario de varios elementos teóricos que confluyen en la generación y descripción del *Marco Teórico* sobre el cual desarrollamos la investigación y la detallamos en capítulos, los cuales serán descritos en función a una condición de “general” a “particular”, para así detallar en primer término el contexto de la ciudad en la cual se detalla la investigación: Jaén, y se finaliza con un capítulo que detalla nuestra *hipótesis*.

Este esquema de desarrollo de los elementos teóricos nos permite generar procedimientos inferenciales, inductivos y deductivos con los cuales podemos identificar mejor el *problema de la*

investigación y también desarrollar aspectos tangenciales y complementarios que permiten generar una *posición sobre el problema en evaluación*.

El elemento científico que empleamos en este proceso de investigación nos permitirá detallar que cada elemento expuesto en los capítulos de la Segunda Parte de la Tesis, constituye un elemento puntual que se complementa con los demás para generar así una posición final en el tesista y por ello el desarrollo de la Tercera Parte será directa, al poder definir en forma específica los resultados de la investigación.

Finalmente el desarrollo de la parte metodológica nos permitirá exponer el modo en el cual se ejecutó la presente investigación.

PRIMERA PARTE

ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO

1. UBICACIÓN

Ubicamos a la presente investigación en las siguientes áreas:

a) Análisis Económico del Derecho

Principalmente respecto de la incidencia de las *condiciones económicas (externalidades)* que condicionan las relaciones jurídicas que se establecen en el ámbito inmobiliario y de defensa de la propiedad en la ciudad de Jaén, zona en la cual ubicamos la investigación, donde planteamos *vincular* los alcances de los casos registrales aplicables al tema de investigación.

b) Derechos Reales.

Por el estudio del *derecho a la propiedad*, el cual presenta un aspecto tanto constitucional como civil.

c) Derecho Constitucional.

Por la incidencia de los mecanismos legales, procedimentales y jurisdiccionales que se pueden observar para la tutela de un derecho de carácter fundamental como lo es la propiedad.

d) Derecho de Contratos.

Por su vinculación con la génesis del *problema de la investigación*.

e) Derecho Registral.

Principalmente por que la naturaleza de la investigación tiene un alcance aplicativo al contexto procedimental que se registra en la SUNARP.

f) Derecho Administrativo.

Debido a la naturaleza del procedimiento de habilitación urbana ante las autoridades competentes.

g) Derecho Inmobiliario.

Donde surge el problema de las “habilitaciones urbanas”, las cuales por su contexto de informalidad no logra generar un contexto de seguridad jurídica a los contratantes que adquieren bienes inmuebles en la ciudad de Jaén.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Durante los últimos veinte años y en especial consideración los últimos cinco años en la Provincia de Jaén, en la Región de Cajamarca, se ha registrado una sistemática transformación de la ciudad en forma general, observándose un cambio del contexto tradicionalmente rural que históricamente tenía Jaén a un contexto urbano.

El crecimiento poblacional y el desarrollo de muchos proyectos inmobiliarios han provocado que Jaén se transforme en una nueva

realidad urbana y ante ello han surgido en estos cinco años específicamente una serie de problemas de carácter jurídico que terminan o judicializados o en procedimientos de inscripción de títulos de propiedad, debido a que surge un contexto en el cual se han dado:

- a) Un proceso de transformación y zonificación en la ciudad que ha dado paso a urbanizaciones en donde tradicionalmente ha existido una zonificación agraria o rural.

Este proceso de transformación ha dinamizado el mercado inmobiliario local pero a la vez ha provocado un contexto negativo: los predios rurales que son adquiridos por los agentes inmobiliarios no han sido registrados y ello produce el primer problema que posteriormente analizaremos.

La importancia de la presente investigación puede extender el *objeto de estudio* a un alcance superior, por cuanto este contexto descrito es apreciable también en la mayoría de las ciudades del país.

- b) El proceso de inscripción de una Habilitación Urbana por lo general se ejecuta sin contar con la documentación y la formalidad exigible ante los órganos municipales, por cuanto en múltiples situaciones se carece inclusive del documento idóneo para la inscripción del predio rural que se va a transformar en urbanización.
- c) Cuando se ejecuta el proceso de Habilitación Urbana, los agentes inmobiliarios zonifican los predios que serán ofrecidos a los futuros compradores sin que exista un título

idóneo ya que en muchos casos solo se cuentan con contratos privados o minutas.

- d) Cuando los compradores de los predios solicitan la inscripción de su título, en algunos casos cancelando toda la obligación económica asumida, se dan con la sorpresa que su bien no esta legalmente saneado y que el trámite para ello puede verse afectado por la acción del propio vendedor.
- e) Los compradores cuando han cancelado sus obligaciones económicas con la adquisición del terreno en la Urbanización que es ofrecida en la Habilitación Urbana no pueden utilizar el valor del mencionado bien como “garantía” ante el sistema financiero, justamente porque no existe la documentación saneada para tal efecto o no se cuenta con la inscripción definitiva.
- f) Finalmente y esto se viene registrado cotidianamente: los compradores que son generalmente matrimonios se disuelven y no asumen una división del bien adquirido, el cual inclusive aún no está formalizado.
Como consecuencia de lo detallado, los propios agentes inmobiliarios no finalizan el proceso de Habilitación Urbana y dejan en una situación compleja a los compradores de predios, quienes deben recurrir a la vía judicial para la inscripción de su propiedad.

Como se podrá observar, este proceso de transformación urbano ha provocado que la Oficina Registral de Jaén de la Zona registral N°II Sede Chiclayo de la SUNARP, se vea abrumada por una serie de solicitudes de inscripción que formalmente no pueden ser

atendidas por carecer de formalidades pero que se han atendido en mérito al valor y categoría de la defensa de la propiedad como derecho fundamental.

3. FORMULACIÓN DE LA PREGUNTA PROBLEMATIZADORA

Ante el contexto descrito en el punto anterior, planteamos como pregunta problematizadora:

¿Qué acciones debe tomar en cuenta la SUNARP en casos de solicitud de inscripción de títulos de propiedad provenientes de conflictos generados en procesos de habilitación urbana en la Provincia de Jaén, Cajamarca?

4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

Justificamos nuestra propuesta de investigación en mérito principalmente a la complementación de estos factores objetivos:

- a) Desarrollo inmobiliario informal registrado en Jaén, Cajamarca.
- b) Desarrollo de procedimientos registrales que no finalizan en la inscripción definitiva de un predio solicitado por el ciudadano, debido a la ausencia de requisitos que limitan el procedimiento.
- c) Incremento de la carga laboral en Jaén por solicitud de inscripción de título de propiedad, en mérito a la ausencia de formalidades y ante el carácter limitado del procedimiento de inscripción registral.

- d) Limitación del contexto económico inmobiliario en Jaén debido a que los predios que inclusive han sido construidos por los adquirientes no pueden formar parte del ámbito económico del propietario, limitándolo en el mercado financiero para el acceso por ejemplo a líneas de crédito.

La complementación de estos puntos en nuestro análisis nos permite sostener la importancia de nuestra propuesta razón por la cual solicitamos se admita a trámite nuestro Proyecto de Tesis.

En este contexto es que tanto la justificación como la importancia del tema de estudio nos permite sostener que son pocos los estudios registrales que desarrollan una investigación de tesis, más aún con el análisis de un *tema procedimental* que genera controversia (respecto de su desarrollo) en el ámbito registral y teórico, por la confluencia de elementos teóricos interdisciplinarios.

5. OBJETIVOS.

a) Objetivo general.

Analizar el procedimiento de inscripción de predios en la Provincia de Jaén, Cajamarca, que tengan vinculación con los procesos de urbanización generados por Habilitaciones Urbanas en los últimos cinco años, para así desarrollar una mejora de procedimientos de inscripción de predios en la SUNARP.

b) Objetivos específicos.

- i. Evaluar un contexto socio económico particular en una ciudad de una provincia de una región del Norte del país, principalmente porque son pocos los estudios que analizan dichos contextos geográficos.
- ii. Ponderar la defensa del derecho de la propiedad de aquellos propietarios que han adquirido bienes en procesos de Habilitación Urbana y que no pueden registrar dichos bienes de manera definitiva en la SUNARP, limitándolos como propietarios y como agentes económicos.
- iii. Evaluar la necesidad de viabilizar las “inscripciones especiales” en casos de Hipotecas sobre bienes que formalmente aún no cuentan con una inscripción definitiva y que actualmente se presentan en la Provincia de Jaén, Cajamarca.
- iv. Finalmente, el objetivo específico más importante: viabilizar un procedimiento de inscripción registral de predios provenientes de conflictos generados por Habilitaciones Urbanas mal estructuradas o con deficiencias en su ejecución, ponderando el *derecho a la propiedad por su calidad de derecho fundamental* en un contexto en el cual se complementan inconvenientes de naturaleza contractual, registral y económico.

SEGUNDA PARTE

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN Y DEL MARCO TEÓRICO DE LA TESIS

1. ANTECEDENTES EN LA EJECUCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

Sobre la base de la búsqueda de información bibliográfica, hemos podido acceder a los catálogos de:

- a) Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, tanto a nivel de registro de tesis de grado, de Maestría y de Doctorado.
- b) Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, respecto del registro de material bibliográfico en la especialidad de Derecho Civil y Derecho Registral.
- c) Pontificia Universidad Católica del Perú, entidad que cuenta con un acceso libre a su bibliografía digital, la cual nos ha permitido acumular la mayor referencia para la construcción del Marco Teórico.
- d) Biblioteca Nacional del Perú, en la cual hemos observado que en el país no hay mucha producción de libros sobre "Derecho Inmobiliario", principalmente debido a su casuística aplicativa y no teórica.

Detallamos esta información preliminar para poder justificar no sólo la investigación, sino detallar el alcance del aporte que

propone la presente tesis, con lo cual consideramos que se ha ejecutado una investigación que acumula una característica novedosa como también muy vinculante con el contexto contemporáneo nacional.

2. MARCO TEÓRICO UTILIZADO EN LA INVESTIGACIÓN.

Desarrollamos el Marco Teórico de la presente Tesis, bajo el diseño de capítulos, ordenados en función al *elemento descriptivo* detallado bajo la ejecución de una evaluación general a una evaluación inferencial conclusiva.

CAPÍTULO I.

ELEMENTOS CONSTITUCIONALES EN EVALUACIÓN.

Analizando las perspectivas generales en las cuales se ubica la presente investigación, debemos considerar por explicar el sentido de una ampliación del contexto problemático porque la limitación a los actos contractuales en los cuales se ejecutan transferencias de propiedad en el ámbito inmobiliario es sólo una consecuencia de un problema socio económico y legal mucho más amplio y complejo¹, el cual lamentablemente no está aún resuelto por el legislador y la disfuncionalidad de la ley está provocando una serie de consecuencias negativas, tanto para el *mercado* en el cual se ejecutan estas transferencias de propiedad como también en el propio Estado que no puede atender los conflictos interpersonales de naturaleza económica y legal que se van sucediendo en sus diferentes órganos, como el Poder Judicial, las entidades municipales, las oficinas de la SUNARP e inclusive en el ámbito financiero y económico, por cuanto los bienes adquiridos “no pueden formar parte de la esfera patrimonial” del propietario, limitándolo negativamente ante eventuales expectativas o necesidades económicas.

Este contexto por tanto debe ser detallado en forma referencial por cuanto el “problema de estudio” proviene de este ámbito y su análisis nos permite detallar una *solución efectiva*, tomando en cuenta su incidencia tanto social, económica como legal.

¹ RIMASCCA HUARANCCA, Ángel (2015) *El derecho registral: en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima, Gaceta Jurídica, p. 221

Por ello la explicación de estos elementos conceptuales permite la evaluación de un marco teórico preliminar que configura los temas secundarios, complementarios y referenciales en el cual podemos detallar una mejor explicación del problema principal a investigar.

1. LA OBLIGACIÓN DEL ESTADO EN EL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE LA PERSONA EN UNA COMUNIDAD.

En el ámbito constitucional y político, el Estado es un *ente* que forma parte de la comunidad² pero a la misma vez la dirige y ejecuta el control de las relaciones interpersonales, tanto en el ámbito privado como público³, con lo cual adquiere una notable importancia en el ámbito regulatorio y sancionatorio, debido a su autonomía y poder discrecional en el ámbito del manejo del *ius imperium*.

Sin embargo, el motivo para incluir las obligaciones del Estado frente a la comunidad, está vinculado al hecho material de brindar los siguientes servicios públicos:

- a) El de brindar seguridad jurídica⁴ en todo nivel, ámbito y condición, sobre la cual la comunidad puede desarrollar un *mercado económico* sostenible, estable y prospero sobre la cual la dinamicidad no se verá afectada por una práctica abusiva de algún agente económico o eventualmente se

² BLANCAS BUSTAMANTE, Carlos (2017) *Derecho constitucional*. Lima, PUCP, p. 124

³ GARRORENA MORALES, Ángel (2014) *Derecho constitucional: teoría de la constitución y sistema de fuentes*. Madrid, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, p. 253

⁴ GUTARRA FIGUEROA, Edwin (2012) *Derecho constitucional*. Lima, Editorial San Marcos, p. 244

restringirá toda práctica monopólica que limite el tráfico de bienes y servicios en el mercado.

Este servicio público⁵ no se identifica en forma específica con una entidad administrativa por cuanto es una obligación que le corresponde a todo el Estado por su propia condición⁶ y por ello la importancia de exponerlo en tal sentido, por cuanto en el ámbito de la presente investigación, el mantenimiento de un sistema dual de procedimientos registrales en el Código Civil de 1984 genera una distorsión que condiciona negativamente al mercado inmobiliario y del tráfico de bienes inmuebles, debido sobre todo a la informalidad en la cual el *ciudadano* puede generar actos de naturaleza económica con incidencia en el ámbito legal.

- b) El de garantizar una economía social de mercado⁷, sobre la cual el *mercado* pueda disponer sus propios mecanismos de auto regulación sobre la cual tanto el *proveedor* como el *comprador o consumidor* puedan inter relacionarse en términos de beneficio mutuo, en función a la relación sinalagmática que se pueda establecer.

En forma expresa detallamos esta condición sinalagmática para hacer referencia a una condición distinta de la "condición equiparitaria" entre las partes de un contrato,

⁵ BACA ONETO, Víctor. "El servicio público: el servicio esencial y la noción de servicio universal y su aplicación en el derecho peruano". P. 65 En: Foro Empresarial. Año 2, Nº 2, 2008

⁶ ZEGARRA VALDIVIA, Diego (2005) *El servicio público: fundamentos*. Lima, Palestra, p. 368

⁷ FISHER BOLLIN, Peter. "Economía social de mercado". P. 9. En Diálogo Político, Año 26, Nº 1, 2009

dado que en el ámbito económico y comercial⁸, las partes no son equivalentes pero ello no implica una afectación al orden económico.

Para hacer una referencia de este detalle debemos señalar que en el ámbito de la investigación, el “proveedor” en una relación de compra venta de un bien inmueble en una habilitación urbana, ostenta una posición económica y legal mucho más *consolidada* que la del “comprador”, por cuanto, este asume en forma parcial y preliminar:

- i. Comprar un bien inmueble que aún no cuenta con título registral individualizado.
- ii. Comprar un bien inmueble bajo las condiciones temporales, económicas y financieras impuestas por el vendedor.
- iii. Comprar un bien inmueble que eventualmente no existe en la fecha del contrato (contratos de adquisición de bien futuro)
- iv. Comprar un bien inmueble que tenga problemas de naturaleza registral, principalmente cuando se registra la compra venta de un predio *rural* que ha sido materia de transferencia a una *sucesión*, situación que ocurre en forma referencial en la ciudad de Jaén.

⁸ UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO (1991) *Economía social de mercado: alternativa para el desarrollo peruano*. Lima, UP, p. 13

Por estos ejemplos es que señalamos en forma objetiva que tanto comprador como vendedor de bienes inmuebles no son iguales pero sí establecen una relación sinalagmática⁹, por el cual ambos establecen derechos y condiciones admitidas por ambas partes, que pueden ser ejecutables en función a la naturaleza del contrato que suscriben, pero que sobre la cual en forma preliminar se puede detallar que es un contrato que contiene referencias legales favorables al vendedor, como referencia general.

- c) El de velar por la tutela de derechos fundamentales en la comunidad.

Ámbito particular y directo en el caso de la ejecución de la presente tesis, por cuanto en la presente investigación el elemento primordial de atención es el *derecho de propiedad* que se registra, se evalúa y se percibe pero sobre el cual existen problemas e inconvenientes de naturaleza registral que la condicionan negativamente, en perjuicio del propietario¹⁰.

- d) El de la provisión de un sistema económico que regule las necesidades, intereses y expectativas del ciudadano¹¹, sobre la cual se articula todo el sistema normativo nacional.

⁹ MÁRQUEZ MACHA, Pedro (1989) *Economía social de mercado: hacia un orden de libertad, crecimiento y justicia*. Lima, APD, p. 197

¹⁰ LANDA ARROYO, César. "Principios rectores y derechos fundamentales del administrado en el marco de la constitución económica de 1993". P. 29 En: Revista de Derecho Administrativo, Año 2, Nº 3, septiembre 2007

¹¹ DURR, Ernest (1983) *La economía social de mercado*. Buenos Aires, CIEDLA, p. 103

Contexto que lamentablemente no genera ni seguridad ni tampoco un nivel de coherencia interna por cuanto los diferentes “niveles de normas jurídicas” aplicables al tema en evaluación nos permiten sostener que la ponderación de derechos de naturaleza constitucional son vinculantes a las condiciones administrativas y registrales que la limitan en el ámbito procedimental¹².

Como se podrá observar, sólo en estos elementos referenciales en mención, podemos detallar que la obligación del Estado es significativa y no es eficiente en perjuicio del ciudadano que adquiere un bien inmueble como también del propio mercado inmobiliario nacional.

2. LA FACULTAD DE LEGISLAR LAS CONDICIONES Y RELACIONES INTERPERSONALES EN EL ÁMBITO PRIVADO.

Conforme al punto precedente, detallamos que el Estado es el único en la comunidad política que puede legislar positivamente una serie de situaciones y referencias en el ámbito de las relaciones interpersonales¹³.

Inclusive este nivel de atribución permite regular las relaciones interpersonales, sobre la cual la ley si bien respeta *las condiciones que pudieran establecer dos partes contractuales*, en vinculación

¹² ALARCÓN PEÑA, Andrea. “La libre competencia económica en el derecho colombiano: una revisión desde la economía social de mercado y sus implicancias normativas”. P. 111. En: Prolegómenos Derechos y Valores, Universidad Militar Nueva Granada, Vol. 19, enero-junio 2016

¹³ HERNÁNDEZ MORENO, Carmen. “Construcción de ciudadanía en organizaciones sociales: propuesta de un marco analítico”. P. 99 En: Sociológica. Vol. 32, septiembre-diciembre 2017

con el *principio del pacta sunt servanda*, sobre dicha referencia contractual el Estado impone las reglas generales que se aplica a toda actividad económica en la comunidad.

De esta manera, las condiciones generales y de conminación a prácticas económicas vinculadas a la buena fe comercial y contractual son elementos exigibles a todas las partes que se someten a un compromiso contractual, por cuanto los valores generales de la ley son vinculantes a lo establecido en el ámbito privado¹⁴.

Sólo de esta manera el Estado se garantiza para sí mismo, la posibilidad de sancionar toda práctica que implique la limitación de derechos de una parte por el abuso generado por la contraparte o se puedan desarrollar relaciones económicas basadas en contextos de ilegitimidad o de ilegalidad.

Así por ejemplo en el ámbito del comercio inmobiliario, el Estado declara que *bienes y propiedades* no son materia de transferencias en el ámbito comercial¹⁵, como por ejemplo vías públicas o los ambientes en donde se ubican bienes históricos.

Sin embargo, todo aquello que no genere una condición negativa en el ámbito de lo detallado en el Título III de la Constitución, que desarrolla el *régimen económico*, puede ser detallado en forma autónoma por los ciudadanos en sus actividades económicas de

¹⁴ VERA, José. "La administración del desarrollo sostenible en el contexto de la economía social de mercado". P. 77. En: Cuadernos de difusión. Vol. 12, 2007.

¹⁵ VELÁSQUEZ PALMA, Gissella. "Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso". Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Bancario y Financiero por la PUCP. P. 31

naturaleza jurídica, como por ejemplo, las transferencias de bienes inmuebles.

3. LA FACULTAD DE LEGISLAR LAS CONDICIONES Y RELACIONES INTERPERSONALES EN EL ÁMBITO PÚBLICO.

En forma complementaria al punto precedente, el Estado en este ámbito se encuentra obligado a brindar no sólo un contexto de seguridad jurídica a los ciudadanos, sino también de vigilar el correcto intercambio de bienes y servicios en el mercado, esta vez en función a lo dispuesto por el artículo 58º, tomando en cuenta que es a raíz de la “iniciativa privada” donde se genera el proceso comercial inmobiliario.

Sólo de este modo, *empresarios inmobiliarios*¹⁶ disponen de un presupuesto para la adquisición de precios rurales a los cuales les hacen una variación en cuanto a su zonificación para así generar un procedimiento empresarial en el cual constituyen una *Habilitación Urbana*, generalmente vinculada al desarrollo de proyectos de viviendas multifamiliares¹⁷, los cuales tienen un gran mercado en las distintas ciudades del país¹⁸ y de manera directa en la ciudad donde se ejecuta la presente investigación.

Por tanto, si este contexto referenciales es de naturaleza pública, resulta contraproducente que pese a la legislación que permite un

¹⁶ PERUTOP (2014) *La construcción en el Perú: ¿Hacia dónde va el mercado inmobiliario peruano?* Lima, PerúTOP, p. 141

¹⁷ MAXIMIXE CONSULT (2010) *Informe de estructura y tendencias del mercado inmobiliario 2011-2013*. Lima, Maxime Consult, p. 35

¹⁸ CONTRERAS, Alex. “Estabilidad financiera y boom inmobiliario”. P. 32. En: Moneda, N° 153, 2013

desarrollo económico sin muchos inconvenientes, el procedimiento genere una consecuencia que promueva la informalidad y la inseguridad jurídica, por cuanto los “proyectos” no logran ser formalizados o culminados en cuanto a sus iniciales propósitos¹⁹.

Este punto medular es que permite detallar nuestra investigación en forma puntual y sobre la cual consideramos importante explicar el fenómeno social, económico y jurídico que se va generando en un contexto de cambios a nivel urbano en las ciudades del país²⁰, y que nos permiten evaluar en forma específica a la ciudad y provincia de Jaén.

4. LA DETERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD EN LAS CAUSAS DE LA INFORMALIDAD: ¿EL ESTADO O LA COMUNIDAD?

Como se ha podido detallar en los puntos precedentes, observamos una responsabilidad directa y proporcional a los hechos en el Estado, individualizando y categorizando niveles de responsabilidad sobre el fenómeno de la informalidad de la propiedad en el país.

Así podemos detallar:

- a) En el ámbito legislativo, el Congreso de la República a la fecha (febrero 2018) aún no ha evaluado el informe

¹⁹ ALFARO MUÑOZ, María (2013) *Desarrollo de un proyecto inmobiliario y validación del planeamiento estratégico de una empresa inmobiliaria en un área geográfica y mercado específico*. Tesis para optar el grado de Gestión de Empresas por la PUCP. P. 200

²⁰ DEL SOLAR ANGULO, Claudia (2005) *Análisis del promotor inmobiliario en el Perú*. Lima, PUCP, p. 235

preliminar de la Comisión de Reforma del Código Civil ejecutado por el Ministerio de Justicia.

En dicha propuesta se detalla la necesidad de institucionalizar el *sistema constitutivo del registro de propiedad*²¹, en forma complementaria a la necesidad de promover el desarrollo del catastro público en el país²².

Una expectativa que ya va sumando una década para la eventual reforma y aún el legislador no ha manifestado alguna acción específica en este contexto.

- b) En el ámbito municipal, las Municipales no suelen hacer un registro detallado de los niveles de avance y entrega de obras de las Habilitaciones Urbanas registradas en sus jurisdicciones²³.

Finalmente, esta condición provoca que la propia Municipalidad no pueda disponer de un mejor mecanismo de control y cobro de tributos municipales²⁴.

²¹ MARTÍNEZ ORTEGA, Juan. "La modificación del título constitutivo en la propiedad horizontal". P. 313. En: Revista de Derecho UNED, Vol. 13, 2013

²² MINISTERIO DE JUSTICIA (2017) *Comisión de Reforma del Código Civil, Decreto Legislativo N° 295*. Lima, Minjus p. 45

²³ INSTITUT FRANCAIS D'ÉTUDES ANDINES (1988) *Huaycán: una experiencia de habilitación urbana*. Lima, Bulletin de l'Institut Français d'Études Andines. P. 65

²⁴ GAMERO PAZ, María (2016) *Proyecto de Habilitación Urbana de lotes en Ate*. Tesis para optar el grado de Magister en Dirección de Empresas por la PUCP, p. 136

- c) En el ámbito registral y contractual, en la cual se detalla las consecuencias de la disfuncionalidad del Código Civil de 1984.
- d) En el ámbito jurisdiccional, en donde finalmente se debate la tutela de derechos de parte de quien ha cumplido sus compromisos contractuales y no puede registrar su propiedad.

Consecuentemente a todo lo detallado, podemos dejar en evidencia que el Estado es el principal agente económico que promueve la *informalidad en las transacciones económicas*²⁵ en el ámbito inmobiliario en el país, con lo cual se generan condiciones negativas en el mercado de bienes inmuebles.

²⁵ GARRIDO LECA PALACIOS, Mijael. "Estado e inversión privada: ¿Qué rol cumplen en el desarrollo del país?. P. 365 En: Themis, Revista PUCP, Época 2, Nº 61, 2012

CAPÍTULO II.

LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y HUMANOS EN EL ÁMBITO DE LA TUTELA DEL DERECHO AL A PROPIEDAD.

Explicado el contexto económico en el cual se expone nuestro *objeto de estudio*, en el presente capítulo se detallará el contexto constitucional en el cual se tutela el derecho a la propiedad.

En este punto debemos señalar que el derecho en evaluación no será exclusivamente analizado desde una perspectiva del *ciudadano* sino también en función a su vinculación con la obligación del Estado de garantizar dicho derecho frente a terceros y ante el propio Estado, respecto de la vinculación de la ley en el ámbito registral²⁶.

Por tanto, la incidencia de este derecho es sumamente referencial y sobre la premisa que dispone la Constitución y los Tratados Internacionales que constituyen obligaciones jurídicas del Estado el velar por los derechos fundamentales y derechos humanos de los ciudadano, la *garantía de tutelar el derecho a la propiedad* se constituye en el elemento central en un contexto interdisciplinario, debido principalmente a que:

- a) Permite el desarrollo del *mercado* y con ello la garantía de que el *modelo económico* impuesto en el país tendrá una

²⁶ VILLA ORREGO, Hernán. "El derecho económico y su papel como agente vinculante de la sociedad y la naturaleza en la perspectiva de un desarrollo integral". P. 49 En: Opinión Jurídica, Vol. 16, Enero-junio 2017

condición de estabilidad al regular las condiciones en las cuales los agentes económicos establecen sus relaciones²⁷.

- b) Permite el sostenimiento del modelo socio jurídico que desarrolla el modelo liberal en el cual se sustenta la *individualidad de la persona* como elemento primordial en el cual surge la democracia y la legitimidad del Estado para constituirse como ente rector en la sociedad²⁸.
- c) Permite la dinamicidad de las relaciones interpersonales²⁹, al permitirse una apreciación conjunta sobre un mismo "objeto" el cual puede ser transferido, vendido, cedido, dispuesto, etc., en la cual se desarrolla una actividad económica tenga condiciones onerosas o gratuitas con lo cual los ciudadanos de una comunidad pueden ejecutar el ejercicio de sus derechos en un contexto muy amplio.

1. PAUTAS GENERALES SOBRE EL DERECHO A LA PROPIEDAD.

La *propiedad*, en términos generales es considerado un derecho básico en la esfera privada y pública de una persona, que en términos de Alfredo Bullard es "una sinfonía que nunca fue terminada" porque se sabe de su importancia pero se sabe que el

²⁷ FONTAINE NOBRIGA, Ernesto (1991) *El rol del sistema de precios en el crecimiento económico: el estado y el sector privado*. Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, p. 365

²⁸ ARRIBAS, Guillermo (2015) *Propiedad: sendero hacia Macondo*. Lima, Palestra Editores, p. 21

²⁹ PASARA, Luis y ANTONCICH, Ricardo (1972) *Propiedad*. Lima, Departamento de Teología, PUCP, p. 49

sistema legal nacional no permite su protección³⁰, muy a pesar de tener características constitucionales detalladas por Cass Sunstein³¹, como:

- i. Ser un Derecho Humano, al estar reconocido como derecho en los documentos internacionales sobre Derechos Humanos más importantes en el mundo.
- ii. Ser un Derecho Fundamental, por estar categorizados bajo dicha modalidad por la Constitución Peruana de 1993.

De este modo complementario, tanto por la normatividad vinculante a la actividad del Estado y a la propia legislación que ha desarrollado el país, el derecho a la propiedad es una piedra angular de todo el esquema legal de nuestro sistema jurídico³² y que se ejecuta en la presente investigación de tesis.

Su importancia económica es tan importante que nos permite detallar algunos elementos referenciales, expuestos inicialmente en el desarrollo del presente capítulo, por lo que podemos citar a López Díaz quien señala:

“La idea de propiedad, atendida hoy como un concepto universal base de los sistemas económicos en los distintos Estados ha sido el resultado de una evolución progresiva que va

³⁰ BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo. “La propiedad inconclusa”. P. 49 En: Ius Et Veritas, Revista PUCP. Nº 29, 2004.

³¹ SUNSTEIN, Cass. “propiedad y constitucionalismo”. P. 23 En: Themis, Revista PUCP. Nº 48, 2004

³² BALLESTEROS, Alfonso. “Hannah Arendt: La pérdida de la propiedad privada en los orígenes del capitalismo”. P. 31. En: Persona y Derecho. Vol. 78, 2017

desde una propiedad restringida a los bienes muebles a otra ilimitada sobre los bienes inmuebles en que los derechos del propietario se reparten entre distintas personas, ninguna de las cuales puede identificarse con la idea actual que hoy tenemos del título de dominio”³³.

La cita en cuestión nos permite detallar la intrínseca relación entre el “derecho” y la “economía” ³⁴ con la cual se sostiene una comunidad política que en términos nacionales nos permite observar que el desarrollo de la economía por las condiciones impuestas por el Estado y el contexto de los años setenta y ochenta del siglo pasado, luego del fracaso de la *Reforma Agraria* y el *colapso del modelo económico del Estado de Bienestar*³⁵ provocó un cambio radical en nuestro país en el año 1993, cuando se estableció un nuevo modelo económico en la Constitución.

Hernando de Soto, ante la importancia de la “propiedad” en el modelo económico nacional (a nivel informal) ejecutó en su momento un estudio sobre la incidencia del mismo en la economía nacional y le otorgó un “valor” referencial que prácticamente pasaba desapercibido en el país.

Así desarrolló esta posición teórica que conjuga tanto valores económicos como jurídicos:

³³ LÓPEZ DÍAZ, Elvira (2006) *Iniciación del derecho*. Madrid, Delta Publicaciones, p. 317

³⁴ BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo (2006) *Derecho y economía: el análisis económico de las instituciones legales*. Lima, Palestra, p. 130

³⁵ GARCÍA, Agustín. “Estado de bienestar: susto o muerte” p. 13. En: *Equidad y Desarrollo*. Vol. 28, julio-diciembre 2017

“La propiedad es más que un título es una fuente de valor. Es así que la propiedad se constituye como un derecho diversificado cuyo contenido depende principalmente del interés público, de las exigencias de la comunidad, de su entorno social, en pocas palabras se hace mención a la función social que tiene la propiedad”³⁶.

Investigación que finalmente permitió apreciar un “valor económico” ³⁷ muy poco apreciado en el contexto de crisis económica en el país a mediados de los años ochenta del siglo pasado y que permitió generar las condiciones de crédito establecidos en la década de los años noventa del siglo pasado entre los agentes económicos que habían reemplazado a la Banca Tradicional: Las Cajas de Crédito y las Micro financieras.

Con estos elementos, podemos sostener que la “propiedad” como elemento jurídico ha ido evolucionando en la psiquis colectiva del peruano promedio, quien inicialmente no la tomaba muy en cuenta, principalmente por el contexto rural del país, por la preservación de los contextos socio culturales y familiares en las cuales la “vivienda familiar” no era una referencia significativa, para tener un valor absolutamente distinto en la actualidad.

Situación que nos permite ubicar la presente investigación en un ámbito específico como en la ciudad y provincia de Jaén, toda vez que podemos observar que en los últimos quince años el cambio de

³⁶ DE SOTO, Hernando (2009) *El otro sendero: una respuesta económica a la violencia*. Lima, Grupo Editorial Norma, p. 17

³⁷ VILLA ORREGO, Hernán. “El derecho económico y su papel como agente vinculante de la sociedad y la naturaleza en la perspectiva de un desarrollo integral”. P. 65. En: Opinión Jurídica, vol. 16, enero-julio 2017

una “sociedad mayoritariamente rural” ha dado paso a una “sociedad urbana” que sostiene una actividad económica, comercial y radio de influencia muy significativo en el norte del país³⁸, al nivel que registra un segundo aeropuerto en la misma Región con un tráfico aéreo que cataloga a Jaén como “destino y ciudad de importancia” en el ámbito económico nacional.

Bajo este contexto podemos señalar que actualmente la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico esta vinculada a un contexto funcional: la función social es elemento fundamental en la delimitación de la propiedad.

La propiedad en su configuración normativa tradicional, tenía por finalidad la satisfacción de los intereses exclusivos del propietario. No obstante, en nuestro contexto constitucional, al no existir derechos absolutos, no se puede concebir al derecho a la propiedad como un valor excluyente en casos de colisión con otros derechos de la misma naturaleza o eventualmente condiciones de naturaleza pública impuestas por el Estado (necesidad pública)

En sí, siempre ha existido esta discrepancia entre la concepción codificada del derecho de propiedad, con las exigencias sociales que propugnan, entre otras cosas, garantizar la convivencia democrática conforme a un orden económico y socialmente justo, y esto se ha visto reflejado en la gran crisis de informalidad predial que han sufrido el Perú en los años ochenta y noventa del siglo pasado.

³⁸ VERA TUDELA, Rafael. “Desarrollo inmobiliario industrial”. P. 10 En: Moneda, Nº 157, 2014

En este contexto, se pretende señalar que la sola regulación normativa de la “propiedad” implica varios elementos a tenerse en cuenta, los cuales además se complementan en términos del análisis de diferentes disciplinas jurídicas, como el derecho constitucional, los derechos reales, los derechos vinculados a contratos, el derecho registral, principalmente.

2. EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA CONDICIÓN INFORMAL EN EL ÁMBITO SOCIO JURÍDICO EN EL CUAL SE HA GENERADO LA DESPROTECCIÓN DE UN DERECHO.

A lo largo de la historia peruana, se ha podido observar que la crisis económica que ha venido afectando a la población, generalmente pobladores de escasos recursos, ha conllevado a que los mismos ocupen ilegalmente tierras con la finalidad de obtener una vivienda³⁹.

Esta condición se ha visto ampliada en la década de los años noventa del siglo pasado con el último proceso de migración en el país, producto principalmente de la crisis económica provocada por el Primer Gobierno de Alan García (i) y ante la violencia social producto de las acciones terroristas de Sendero Luminoso y el Movimiento Revolucionario Túpac Amaru en el interior del país que provocaron que las grandes ciudades de la costa del país se vieran extendidas en forma informal (ii)⁴⁰, con lo cual se generó un “elemento que incidió” en el surgimiento de las “invasiones

³⁹ VILLANUEVA RODRÍGUEZ, Rosa (1974) *Aspiraciones y frustraciones en el Pueblo Joven de Comas*. Lima, PUCP CENDUC, p. 85

⁴⁰ BORDA RIVERA, Edgar (1982) *Expansión y crisis económica en el Perú. 1945-1980*. Arequipa, S/E (Material de CEDOC, PUCP), p. 182.

urbanas”, conocidas como Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes, principalmente en las grandes ciudades de la costa peruana.

El contexto socio económico del país fue el elemento decisivo para que en los años noventa del siglo pasado, el Banco Mundial ejecutará un proyecto que viabilizó el gobierno de Alberto Fujimori para reorganizar el modelo económico del país sobre la base de la piedra angular de la “popiedad”⁴¹, ponderando los modelos sociales existentes, para así legitimar lo que la propia realidad presentaba, otorgándose el crédito de dicha iniciativa al modelo teórico propuesto por Hernando de Soto.

Como resultado objetivo de este modelo de reformas, se puede apreciar el proceso de urbanización de las principales ciudades del Perú en el ámbito formal (i) como también se puede apreciar el incremento de los pueblos jóvenes o asentamientos humanos en la gran mayoría de ciudades del país (ii) y esto debido a que las realidades económicas en el país son absolutamente diferenciadas⁴².

Así en las últimas cuatro décadas, el espacio urbano ha crecido en un 1200%, hecho impresionante, pero lo es más, si consideramos que ese enorme crecimiento ha sido fundamentalmente informal⁴³ y esto *ha provocado el contexto problemático que planteamos en la presente investigación.*

⁴¹ CÁRDENAS, Ronald. “Episodios de fortaleza y debilidad económica en el Perú: el impacto de la crisis mundial”. P. 17 En: Moneda, N° 143, 2010.

⁴² ARIAS GALLEGOS, Walter. “El Perú está calato: el falso milagro de la economía peruana y las trampas que amenazan nuestro progreso”. P. 239 En: Economía, Vol. 38, 2015

⁴³ DE SOTO, Hernando (2009) *El otro sendero: una respuesta económica a la violencia*. Lima, Grupo Editorial Norma, p. 17

Las causas del crecimiento de la informalidad se deben a diversos problemas típicos de los crecimientos urbanos informales o desordenados, a las migraciones, la centralización en las ciudades de la costa y principalmente en Lima, la ausencia de una política estatal de promoción de la vivienda para sectores populares, las desigualdades y la pobreza, lo cual los ha llevado a enfrentarse, y a imponerse, a un Estado que les cerraba las puertas y que imponía trabas burocráticas al acceso a la propiedad⁴⁴.

El surgimiento de una “cultura informal” en los años noventa del siglo pasado, fue producto de esa crisis social y crisis del Estado de bienestar de los años ochenta del siglo pasado, que no pudo atender y enfrentar los procesos de transformación del país⁴⁵.

A ello se le puede ampliar el contexto psicológico en el cual el “peruano de a pie” no lograba interiorizar a la propiedad como un elemento económico significativo en el desarrollo de otros derechos, porque el modelo capitalista no había sido ni desarrollado por el Estado ni tampoco era conocido por la población en general.

Como resultado de lo expuesto, el *desarrollo urbano del país en la mayoría de sus ciudades* ha sido progresivo, informal y eventualmente “a la mala”, debido al elevado volumen de oferta y demanda por el acceso a una vivienda.

⁴⁴ ÁLVAREZ TORRES, Elizabeth. “Economía informal y capital humano en el Perú”. P. 262 En: Economía, Vol. 35, 2012

⁴⁵ CHACALTANA, Juan. “Perú 2002-2012: crecimiento, cambio estructural y formalización”. P. 47 En: Revista de la CEPAL, N° 119, agosto 2016

Consecuentemente, lo señalado ha motivado a que el poblador urbano ejecute una serie de actos para “acceder a una propiedad”, como:

- a) Que tome la posesión del predio mediante un “contrato de compra venta”, aún tomando en referencia que la “propiedad adquirida había sido invadida o no se tenía la documentación formal en regla.

Esto solía ser referencial en el caso de las “Asociaciones de Vivienda” que legalizaban su *abuso del derecho* al invadir un predio de propiedad de un tercero y sobre la cual *formalizaban las transacciones económicas* con nuevos adquirentes de bienes sub divididos.

- b) No valore la informalidad de una transferencia de un predio, porque de por medio se ejecutaba la posesión de la propiedad y se le daba un valor económico al “producirla”, construyendo una vivienda o mejorándola con “las mejoras”
- c) Las transferencias generadas por relaciones familiares de sucesión, con las cuales surgían nuevos elementos referenciales: propiedad horizontal, subdivisión de un bien inmueble, derechos de copropiedad, etc.

A todo lo expuesto, el debilitamiento de las acciones terroristas (i) y el surgimiento de un modelo económico liberal que permitió la apertura económica de la comunidad (ii) generó el incremento de la población en todo el país (iii), con lo cual se generaron las condiciones ideales para el proceso de transformación de las ciudades en el país y Jaén es un ejemplo de dicho ámbito.

Sin embargo, en este contexto, “la propiedad” cambia de valoración socio económica y se convierte en un “bien de importancia superlativa” debido a su incidencia en el ámbito del desarrollo de la vida urbana, generando una sobre oferta de viviendas en todo el país, la cual a la fecha aún no logra satisfacer la “demanda”, en términos generales conforme los datos del INEI sobre “accesibilidad a una vivienda por familias”⁴⁶.

Sin embargo, el contexto informal nunca fue atendido en forma prioritaria por el Estado y ante el incremento del volumen de oferta se generó una mala práctica en el sector inmobiliario: una masificación de la informalidad en el registro de predios, registro propiedades y transferencias de propiedades⁴⁷.

A diferencia del método tradicional en el cual se resolvía la “transferencia de la propiedad”, el nuevo panorama nacional exigía una solución especial que la alejaba de los mecanismos tradicionales, como los que se detallaban en la antigüedad, donde la sociedad al no ser tan compleja, no requería contar con mecanismos de protección o saneamiento de la propiedad; muy por el contrario, el ejercicio de hecho de uno de sus atributos (la posesión) resultaba suficiente. Las sociedades y sus ciudades habían cambiado y continuar con el modelo legal impuesto por el Código Civil de 1984 resulta insuficiente ante los requerimientos y exigencias que el propio mercado impone.

⁴⁶ INEI (2017) *estadísticas sobre viviendas en el Perú*. Lima, INEI, p. 156

⁴⁷ BRAVO CARO, José (2004) *Planeamiento estratégico para el desarrollo de una empresa en el sector inmobiliario del Perú*. Lima, PUCP, p. 381

Como efecto de lo descrito y en contexto complementario en el cual se conjugan el desarrollo de la sociedad urbana (i), el crecimiento de la población (ii) y la diversificación de las relaciones sociales (iii), la *posesión* deviene en insuficiente como mecanismo de exteriorización o protección de la propiedad, provocando la visualización de que existía una ausencia de políticas de vivienda definidas por parte del Estado.

Lo detallado nos permite observar algunas consecuencias materiales:

- a) El origen de programas masivos de acceso a viviendas por parte del Estado recién se da en los años 2000 con el programa Mi Vivienda.
- b) El cambio de los “plazos de prescripción” para el acceso a una propiedad fue reformulado, reduciéndose el mismo, para así facilitar el acceso a la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva en el país.

Las sociedades tradicionalmente rurales, ante este contexto económico y poblacional comienzan a registrar situaciones de crisis y conflictos legales en la cual la propiedad constituía el elemento central.

3. LA ACCIÓN DEL ESTADO ANTE LA INFORMALIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL EN EL ÁMBITO DE LA REGULACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD.

Un terreno (i) una vivienda (ii) o una fracción de una vivienda: aires, azotea, cuartos (iii) , son para muchos ciudadanos peruanos,

los únicos bienes que pueden ser utilizados para validar su derecho a tener una propiedad, generando un nuevo panorama económico en el cual el valor de dicho bien que no estaba “en regla” no lograba tener incidencia en la economía⁴⁸.

En términos sencillos, un propietario era “dueño” de un valor económico no apreciable a su favor porque no lo podía “compatibilizar” en el mercado.

La consecuencia material es sumamente importante y es detallado por Rodrigo Moscoso⁴⁹, por las siguientes razones:

- a) Se generó la invisibilidad del valor económico de una propiedad.
- b) Se relativizó negativamente la propiedad, obligando al propietario a aceptar condiciones ajenas al valor económico referencial.

Esto implicaba “reducir” el valor del bien para facilitar su transferencia o eventualmente condicionaba al vendedor a aceptar las condiciones del comprador.

- c) Se operativizó la “determinación de bien económico utilizado como garantía” en las operaciones de respaldo financiero que ejecutaba un ciudadano a un precio insignificante frente al

⁴⁸ OCHOA LÓPEZ, José. “La importancia de registrar un bien inmueble”. P. 71 En: Diálogo con la Jurisprudencia. Año 3, Nº 7, 1997

⁴⁹ MOSCOSO VALDERRAMA, Rodrigo. “Derecho y economía de la función pública de registro de bienes”. P. 197 En: Prolegómenos Derechos y Valores. Vol. 15, diciembre 2012

sistema financiero que en caso de endeudamiento elevaba las ganancias y rentabilidad a la entidad financiera.

Sin embargo, combatir la informalidad generó un nuevo problema social que se representaba en los siguientes elementos:

- a) No se ha generado un catastro más o menos que indique un registro “importante” de información en el país⁵⁰.
- b) No se ha provocado la “reforma registral” en el ámbito normativo en el país⁵¹.
- c) No se ha tomado en referencia el avance progresivo del desarrollo inmobiliario en el país, con lo cual las propias Municipalidades no cuentan con un “registro detallado” de las viviendas en su propia jurisdicción⁵².
- d) La economía del país, en términos generales, no ha percibido el impacto de mantener en “contabilidad paralela” el registro de la propiedad inmueble en el país⁵³.

A estos elementos referenciales, los trámites notariales, registrales, contractuales, municipales constituyen un límite muy oneroso para el ciudadano promedio en el país.

⁵⁰ PORTILLO FLORES, Angélica (2009) *El catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión*. Lima, Palestra, p. 25

⁵¹ CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos. “Conveniencia legal de la implantación del catastro en el Perú: su importancia en la transferencia de bienes inmuebles”. P. 35 En: Themis, Época 2, Nº 3, julio 1985

⁵² MINISTERIO DE AGRICULTURA (2012) *Catastro rural en el Perú*. Lima, Ministerio de Agricultura. P. 12

⁵³ MORALES GODO, Juan (2000) *El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria*. Lima, Palestra-SUNARP, p. 177

Ante esta realidad, volvemos a utilizar las opiniones de Hernando de Soto, porque nos permiten exponer un punto de vista económico en un contexto legal, como la presente investigación, bajo los siguientes alcances:

“Los costos de la formalidad están representados por las condiciones que tienen que enfrentar los individuos para que sus derechos de propiedad sean reconocidos y para que se mantengan dentro de lo dispuesto por el marco legal formal vigente”

“Los costos de la informalidad representan las condiciones que deben enfrentar los individuos al prescindir de adecuados derechos de propiedad, cuando el marco legal les hace muy oneroso el acceso formal y facilita la permanencia en la informalidad. Estos costos son básicamente dos: a) el de ser ilegales, que incluye las condiciones que deben enfrentar los ocupantes informales de terrenos para seguir manteniéndolos y evitar sanciones de las autoridades (pago de coimas por ejemplo), y b) el de no tener una buena ley que implique mecanismos e instrumentos legales eficientes relacionados con la propiedad. Cuando los costos de la formalidad superan a los de la informalidad (aunque sea en el corto plazo), se

generan incentivos para el incumplimiento de la ley.”⁵⁴

4. LA ACCIÓN DIRECTA DEL ESTADO ANTE EL PROBLEMA DESCRITO.

La complejidad del contexto socio económico de la realidad peruana en los años noventa del siglo pasado, fue el detonante para la aparición de Organismos de titulación promovidos por el Estado a sugerencia del Banco Mundial.

Así surgen:

- a) El Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), creado en el año 1992 por la Dirección Nacional de Catastro Rural, por un lado.
- b) En forma complementaria, mediante Decreto Legislativo N° 803, se creó el Organismo de Formalización de la propiedad informal – COFOPRI, creado el 15 de marzo de 1996.

Ambos Organismos y proyectos de formalización de la propiedad en el país, estuvieron destinados principalmente a combatir la informalidad en el ámbito inmobiliario, convirtiéndose en mecanismos de saneamiento físico y legal de la propiedad en el Perú.

De este modo, ambas entidades fueron encargándose principalmente de actualizar el catastro rural de las tierras de uso

⁵⁴ DE SOTO, Hernando (2009) *El otro sendero: una respuesta económica a la violencia*. Lima, Grupo Editorial Norma, p. 172

agrario en todo el país, a través de procedimiento de saneamiento, regularizando y promoviendo el acceso al registro de todos los predios rurales, ya sean estos de comunidades campesinas y nativas, asentamientos humanos, urbanizaciones populares, centros poblados y demás predios expropiados y adjudicados por la reforma agraria⁵⁵.

Por otro lado, las iniciativas estatales fueron acompañadas por otras medidas legislativas como la Ley N° 27157, que configura los inicios para el trámite de prescripción notarial de inmuebles ubicados en Zonas Urbanas. El contexto urbano de mucha movilidad económica propició esta reforma.

Con esta norma, se configura el programa del Estado para atender el problema del acceso a la vivienda (propiedad) como una política pública que finalmente ha sido continuada por todos los demás gobiernos hasta la actualidad desde 1991.

Como se puede apreciar, estos mecanismos de formalización no solo se centraron en el ámbito rural, también se buscó formalizar la propiedad urbana luchando contra la ***inseguridad jurídica*** y el peligro del ***despojo*** por no acreditar su titularidad.

Sin embargo, pese a las (buenas o negligentes) intenciones del Estado, el resultado de la legislación fue la acumulación de errores materiales en los procesos de regulación, formalización e inscripción de propiedades, motivándose el incremento de procesos judiciales en el Poder Judicial por dicha especialidad.

⁵⁵ ECHEVARRÍA ARELLANO, Hugo (2011) *Saneamiento de la propiedad privada en el desarrollo del país*. En: Revista de doctrina y jurisprudencia registral. Año X, N° 7, p. 283.

La característica referencial en este ámbito jurisdiccional: la necesidad de acreditar o probar el *mejor derecho* frente a un procedimiento registral, notarial o judicial formulado por una tercera persona, generándose una condición en el Derecho muy particular: la posesión y la propiedad, elementos de los *derechos reales* se convertían en elementos de mucha incidencia en el ámbito jurisdiccional⁵⁶.

Consecuentemente tanto la propiedad urbana como la rural han estado ligadas a cambios en la normativa y políticas de vivienda⁵⁷, que no han sido suficientemente bien diseñados para poder afrontar fenómenos sociales como las migraciones de las décadas de los ochenta y noventa del siglo pasado, así como la complejidad de los trámites para acceder a la formalidad.

Factor que es un elemento referencial para el Estado, para el mercado inmobiliario y también para los ciudadanos pero sobre el cual aún la propias características del mercado económico y práctica consuetudinaria del peruano promedio no percibe como negativa para sus propios intereses y por eso le resulta cómodo ubicar en el Código Civil dos mecanismos para *validar o resguardar* su derecho a la propiedad en el ámbito registral.

⁵⁶ CALDERÓN COCKBURN, Julio. "Formalización de la propiedad, cultura registral y crédito en Perú". P. 173 En: A cidade da informalidade o desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro, CIDADE, p. 173-187

⁵⁷ COFOPRI (2002) *Formalización de la propiedad urbana en el Perú*. Lima, COFOPRI, p. 77

A efectos de un mejor análisis de estas entidades de formalización de la propiedad en el país, se ejecutará un breve análisis y estudio de sus características.

5. PROYECTO ESPECIAL TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL – PETT.

El alto grado de informalidad que enfrentaba el Perú desde los años ochenta del siglo pasado, se ha visto reflejado en todos los sectores, siendo uno de los problemas más serios los que se han observado en el ámbito de la determinación de la propiedad en zonas donde habitan comunidades indígenas (i) comunidades campesinas (ii) comunidades de colonos (iii) generalmente ubicados en zonas andinas en fronteras con zonas amazónicas como por ejemplo Jaén, todo ello debido a la falta de formalización de la propiedad de las tierras de dichas comunidades⁵⁸.

Este panorama sumamente complejo se extiende en forma exponencial respecto de su incidencia económica y legal, si se tiene en cuenta la complejidad de los territorios no demarcados o delimitados geográficamente en un registro o catastro y ante el incesante proceso de colonización o urbanización de nuevas áreas geográficas por parte de poblaciones en zonas tradicionalmente rurales, en la mayoría del territorio nacional, generando un nuevo panorama urbano.

Por ello debemos señalar que no solo el sector urbano se ha visto afectado por la informalidad predial, sino también el problema se

⁵⁸ FLORES ZORRILLA, Edwin (2005) *La formalización de la propiedad predial de posesiones informales realizadas por COFOPRI: antecedentes y logros reales*. Lima, PUCP, CENDUC, p. 271

ha visto reflejado en el ámbito de la realidad de los predios rurales en mayor grado, por lo que la formalización de la propiedad rural empezó a adquirir mayor relevancia en la agenda política del gobierno⁵⁹.

Bajo estos criterios y con la finalidad de combatir el problema descrito el Gobierno Nacional promulga el 29 de noviembre de 1992 el Decreto Ley N° 25902, el mismo que, dentro de la Dirección Nacional de Catastro Rural, crea el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), destinada fundamentalmente al saneamiento físico y legal de los predios rurales, para tener una especial incidencia en el ámbito de las actividades que se ejecutaban en las comunidades indígenas (i), comunidades campesinas (ii) y comunidades de colonos (iii)

El objetivo principal que se buscó con el PEET, era la formalización de la propiedad rural (i) y el levantamiento, conservación y actualización de un ordenado catastro rural (ii); sin embargo este saneamiento físico que se llevó a cabo en predios rurales, tuvo que estar acompañado, para un mejor funcionamiento, de un saneamiento legal que permita demostrar la posesión o la propiedad de las tierras de los pobladores.

Luego de ello, teniendo estos dos criterios técnicos y legales se podrá realizar la respectiva inscripción en los Registros Públicos.

Sin embargo, los errores en la identificación de predios, la delimitación de los mismos, la mala práctica por mala fe de los

⁵⁹ ECHEVARRÍA ARELLANO, Hugo (2011) *Saneamiento de la propiedad privada en el desarrollo del país*. En: Revista de doctrina y jurisprudencia registral. Año X, N° 7, p. 290

ciudadanos involucrados en estos procedimientos, provocó que la *solución resulte más perjudicial que el problema*.

6. COMISIÓN DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI.

La labor que cumplió el PEET, desde su creación el año 1992, fue sumamente importante, no obstante, la labor de formalizar la propiedad informal en el país requería de una entidad con una mayor gestión institucional dada la compleja tarea que debía ejecutar, al tener que identificar los sectores de mayor índice de informalidad.

El objetivo del Estado en este contexto fue identificar la posesión informal de un bien inmueble, sanearla física y legalmente y en última instancia incorporarla al mercado, no necesariamente para su “traslación” como “bien”, sino para incorporarlo a la esfera privada del propietario.

Varias fueron las entidades que han tenido la competencia en el saneamiento físico legal de la propiedad de las posesiones informales, tal como detalla Aníbal Torres pero finalmente todo quedó concentrado en el COFORPI, quien se encargó de forma exclusiva de la formalización o saneamiento físico legal de la propiedad en el Perú⁶⁰.

De este modo el COFOPRI, desde su creación en marzo de 1996, mediante Decreto Legislativo N° 803, el Estado diseñó un marco

⁶⁰ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2007) *Obligaciones de saneamiento*. Publicado en: <http://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/SANEAMIENTO.pdf> recuperado el 20/11/2017

institucional de ámbito nacional, asumiendo las facultades de las Municipalidades Provinciales para desarrollar un Programa de Formalización de la Propiedad en sectores urbano marginales de menores recursos, con el objetivo de promover el acceso a la propiedad formal y su conversión en **activos económicos líquidos** que puedan ser objeto de transacciones en el mercado.

A consecuencia de este proceso, los efectos positivos del mismo fueron observados en la propia realidad del propietario, que podía ver que el valor de su propia se incrementaba y podía utilizar dicho bien como *medio económico* para acceder a un crédito o convertirlo en un *instrumento económico* en su propia realidad personal.

Ya descrita la labor que tenía que cumplir COFOPRI, el Decreto Legislativo N° 803, fue posteriormente modificado por la Ley N° 27046, por lo que se emite su Texto Único Ordenado mediante el Decreto Supremo N° 009-99-MTC, el cual determinaba las funciones que iba a tener COFOPRI:

- i. Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la propiedad urbana de ámbito nacional
- ii. Formalizar la propiedad, pudiendo ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda.
- iii. Ejecutar el procedimiento de formalización individual, que comprende todos los actos necesarios para la titulación individual de los lotes.

Por último, el COFOPRI con el apoyo financiero del Banco Mundial a través del Proyecto Derechos de Propiedad Urbana, lideró de manera proactiva la implementación de estas reformas institucionales y legales:

- i. Diseño y ejecución de un programa masivo de titulación.
- ii. Generación de un catastro territorial.
- iii. Títulos de propiedad que otorgan seguridad legal.
- iv. Un sistema de registro proactivo y simplificado.
- v. Participación en diversas Comisiones Multisectoriales para promover el Acceso al crédito.
- vi. Creación de un Tribunal especializado y mecanismos de resolución de Conflictos.
- vii. Promoción del acceso a la propiedad para las mujeres.

7. EL IMPACTO E INCIDENCIA DE LA LEY N° 27157

Las acciones empleadas por el Estado descritas en los dos puntos precedentes, han sido complementadas mediante la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), la cual faculta a los notarios a tramitar procedimientos de prescripción adquisitiva notarial y en consecuencia declarar la propiedad.

Este panorama vendría a ser el último punto a ser descrito en nuestro proceso de descripción del panorama normativo e institucional vinculado al desarrollo de la presente investigación

En este contexto, detallamos en forma referencial y no incidiremos en su análisis, el conjunto normativo aplicable a este contexto temático, donde se complementan:

- a) El Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y la ley 27333, donde se precisaron los alcances del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Por tanto La prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles fue introducida como competencia notarial a partir del año 1999, con la ley N° 27157.

- b) El mencionado trámite notarial cuyo procedimiento fue detallado posteriormente a través del D.S. N° 008-2000-MTC (Reglamento de la ley 27157) y la Ley N° 27333, normas que en la actualidad cumplen un rol efectivo para el saneamiento de inmuebles urbanos, ya que se trata de una vía rápida para la obtención de la declaración de propiedad.

CAPÍTULO III

LOS NUEVOS TIEMPOS EN LOS CUALES SE EJECUTA EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Apreciado el valor económico de la propiedad en un contexto de cambios sociales, económicos y urbanos en una ciudad, el “bien inmueble” se convierte en un elemento referencial que el Estado⁶¹, el mercado y la propia ciudadanía reconfiguran bajo un valor positivo y sobre el cual se dinamizó la propia economía nacional, provocando que uno de los primeros sectores industriales del país sea el “sector inmobiliario”.

Por ello, resulta importante detallar este aspecto económico y legal, por cuanto el Estado a través de las entidades ya descritas se había avocado a *formalizar la propiedad inmueble* en el país, con lo cual el Perú se convirtió en un país pionero en la región en la ejecución de acciones como *políticas públicas*, generando resultados positivos ante un contexto macro económico mundial en el cual países con una economía más sólida como Estados Unidos, Europa y Japón se han visto afectados por el efecto “burbuja” de los créditos inmobiliarios que se regulaban en sus jurisdicciones.

La perspectiva “contraria” seguida en el país donde el “bien inmueble” constituía un valor referencial para el *crédito* fue el factor que nos ha diferenciado frente a otros contextos económicos donde el *crédito* se establecía sin evaluar el “valor referencial económico del bien y de las condiciones económicas del usuario del

⁶¹ RIOFRIO, Gustavo (2006) *Estudios urbanos: formalización de la propiedad y mejoramiento de barrios. Bien legal, bien marginal*. Lima, DESCO, p. 63

crédito". De ello, la consecuencia natural fue que el Perú no se viese afectado por la crisis mundial provocada por la "burbuja económica inmobiliaria" de los créditos en los Estados Unidos de América⁶².

Sin embargo, en el contexto nacional, el tema de la formalización de la propiedad inmueble no es un asunto concluido y por ello se detalla el *procedimiento de saneamiento* que involucra un Marco Teórico único en función a su especialidad.

1. LA INMATRICULACIÓN COMO UN MECANISMO PARA GENERAR EL SANEAMIENTO DE UNA PROPIEDAD INMUEBLE.

Identificado más como la *primera inscripción de dominio* conforme se detalla en el artículo 2018 del Código Civil, donde se determina que "quien solicite" la primera inscripción de dominio de un inmueble debe exhibir los títulos necesarios para legitimar su acción, donde los mencionados títulos tienen un período ininterrumpido de cinco años o estos sean títulos supletorios".

Complementariamente en el ámbito administrativo del procedimiento se requiere⁶³:

- a) La identificación del bien, respecto de su ubicación, determinación y delimitación del área, de los linderos del bien y sus medidas perimétricas.

⁶² CÁRDENAS, Ronald. "Episodios de fortaleza y debilidad económica en el Perú: el impacto de la crisis mundial". P. 17 En: Moneda, N° 143, 2010.

⁶³ GACETA CIVIL. "El nuevo procedimiento para la inmatriculación de predios". P. 13 En: Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 29, noviembre 2015

b) La acreditación de la propiedad de dicho inmueble.

Sólo a través de estos procedimientos, se puede garantizar la inscripción de un bien inmueble al ámbito registral a través de su inmatriculación, iniciándose el registro formal de su "historia registral".

Las condiciones tradicionales en las cuales se fundamenta este procedimiento son⁶⁴:

a) El registro de un comportamiento en el que genera la inmatriculación, vinculado a la buena fe⁶⁵.

b) El registro de un "título" que da origen al procedimiento.

c) El cumplimiento de un plazo temporal de cinco años para la ejecución del procedimiento.

En este punto conviene señalar que la ***legitimidad del derecho invocado*** por el ciudadano ante la Administración Pública constituye una condición especial que permite un procedimiento de formalización "ideal" ante el contexto informal existente, toda vez que permite la complementación del "justo título" con el "accionar de buena fe" en la posesión del bien inmueble a ser registrado, con

⁶⁴ PASCO ARAUDO, Augusto (2015) *La fe pública registral frente a la falsificación de documentos y suplantación de la identidad, análisis histórico comparativo y funcional*. Lima, Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Civil, p. 212

⁶⁵ HUERTA AYALA, Óscar (2013) *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima, Gaceta jurídica, p. 198

lo cual se detalla la referencialidad del procedimiento de prescripción adquisitiva corta.

2. EL REGISTRO DEL TÍTULO SUPLETORIO.

Como se ha detallado en los capítulos precedentes, el registro de la propiedad inmueble en el país en forma general ha sido muy informal y ante ello el registro de los “títulos” que contenían los derechos de los propietarios no siempre se ejecutaba bajo las formalidades que condujeran a un procedimiento registral⁶⁶.

Inclusive la transmisión de propiedades de modo “informal”⁶⁷ se podían extender al ámbito familiar, en la cual por señalar un caso de mucha incidencia en la Provincia de Jaén, los “progenitores” podrían asignar “propiedades” a sus descendientes y en casos de muerte de los primeros el *procedimiento de transferencia de la propiedad* se mantenía en un contexto de informalidad.

De este modo, surge la necesidad de detallar el alcance del “título supletorio”, para lo cual citamos a Gunther Gonzáles:

“El título supletorio es el mecanismo que utiliza el propietario de un inmueble no inscrito que no cuenta con títulos probatorios de su dominio, y en consecuencia requiere de un título subsidiario que

⁶⁶ DIÁLOGO CON LA JURISPRUDENCIA. “Problemas jurisprudenciales en los procesos de usucapión y títulos supletorios”. P. 49 En: Diálogo con la Jurisprudencia, Año 18, Nº 169, Octubre 2012

⁶⁷ SAGASTEGUI URTEAGA, Pedro (2003) *Título supletorio 6 prescripción adquisitiva: en vía civil y notarial*. Lima, LEJJ, p. 200

remplace el que le falta, ya sea porque nunca lo tuvo o porque se extravió”⁶⁸

Por tanto, el elemento más importante en este ámbito es el “título supletorio”, el cual debe facilitar el procedimiento de inscripción de un bien inmueble a quien no pueda acreditar su derecho.

Los mecanismos para acceder a dicha condición son:

a) El registro de posesión de un bien.

En este ámbito, el poseedor debe generar una condición referencial en la cual se le pueda reconocer “la propiedad” que ya venía ejerciendo en el tiempo con la expedición de un “documento” que formalmente ya lo considere como tal.

Por la importancia de este procedimiento en el ámbito jurisdiccional, el Estado tomó la previsión de generar un procedimiento notarial con la Ley N° 27157, donde se detalla que la expedición de títulos supletorios procede:

- i. Cuando el propietario carece de títulos que acrediten su derecho, siempre que la edificación objeto de regularización este levantada sobre un terreno no inscrito, para lo cual el solicitante debe acreditar, por lo menos, cinco años de posesión.

⁶⁸ GONZÁLES, BARRÓN, Gunther. “Prescripción adquisitiva y los títulos supletorios”, En: Dialogo con la Jurisprudencia, Lima, 2005, p. 57

- ii. Cuando el título o títulos de propiedad del solicitante, no tienen la antigüedad de cinco años. En este caso, no será necesario que el solicitante acredite los cinco años de posesión a que se refiere el párrafo precedente.

Sobre la base de la descripción puntual de los elementos más referenciales para nuestra investigación, detallamos que no hacemos la descripción de la usucapión por cuanto este procedimiento no ha sido significativo en el *contexto del marco referencial en el cual delimitamos la presente investigación*.

CAPÍTULO IV.

ELEMENTOS TEÓRICOS DEL DERECHO REGISTRAL EN EVALUACIÓN.

La importancia del estudio del presente punto resulta referencial por lo que nos avocaremos a los principales elementos referenciales del objeto de estudio de la presente investigación.

De este modo, rescatamos como elementos incidentes a nuestra realidad contemporánea algunos elementos históricos que resultan referenciales:

- a) El Derecho Germánico, en su proceso de mimetización y provocación del modelo de sistema jurídico que actualmente se conoce como "Sistema Romano Germánico", le acuñó al derecho romano tradicional el valor de la "publicidad" principalmente por su efecto probatorio, dando origen a la ***publicidad registral***⁶⁹.
- b) Previamente a la etapa descrita anteriormente, en el mundo helénico (Grecia antigua) se evidencio la importancia de la propiedad en un contexto de relaciones públicas de una persona, y en razón a su importancia las Ciudades Polis detallaban un registro en el cual se consignaba la propiedad y el titular del mismo no sólo para generar efectos "individuales" respecto de la propiedad frente a terceros, sino también el derecho del Estado a ejecutar un procedimiento de cobro de impuestos por la tenencia de un

⁶⁹ MOISSET DE ESPANÉS, Luis (1991) *Publicidad registral*. Córdoba, Advocatus, p 380

bien sobre el cual el Estado se veía legitimado a cobrar un tributo porque sobre el y sobre el propietario el Estado hacía una disposición de recursos para garantizar la paz tanto externa como interna.

El elemento incidente en la valoración de la individualidad de la persona frente al Estado y el contexto económico son pues elementos históricos que se asignan al ámbito helénico pero que no fueron ampliamente reconocidos en todas las Ciudades Polis y por ello se les considera en un punto inferior a lo que desarrolló el derecho germánico en su etapa de confluencia con el derecho romano a finales del siglo V después de Cristo.

- c) En el ámbito tradicional del Derecho Romano, la publicidad de la transferencia de la propiedad estaba sujeta a un método de probanza en la cual se utilizaban testigos o la presencia de alguna autoridad local.

La codificación de Justiniano en el siglo VI después de Cristo permitió sistematizar las reglas y principios tradicionales en un cuerpo normativo orgánico, que en la época significó el referente que luego fue utilizado por Napoleón Bonaparte en el Código Civil de 1804 para *codificar* la legislación civil aplicable a la regulación de la propiedad.

1. LA REGULACIÓN E INSTITUCIONALIDAD DEL DERECHO REGISTRAL EN EL PERÚ.

El primer antecedente institucional se desarrolla en el año 1888, al instaurarse el *Registro de Predios* mediante Ley del 02/01/1888.

La importante de este Registro de Predios era la configuración de “tomos”, donde se hacían “anotaciones” denominadas *inscripciones* en forma manual los datos que involucraban el registro de la propiedad inmueble en el país, con lo cual se condiciona la referencia positiva de garantizar la seguridad jurídica en el país⁷⁰.

En la época contemporánea, este procedimiento que ya resultaba obsoleto se modifica a nivel institucional al crearse la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, sobre la base de la Ley N° 26366 en el año 1994

Esta referencia “temporal” es significativa por cuanto es en el gobierno de Alberto Fujimori ante la crisis económica de los años precedentes es que se toma en cuenta la importancia superlativa de la propiedad en el ámbito económico nacional y por ello se organiza un sistema mucho más eficiente del registro de bienes inmobiliarios en el país con la SUNARP.

Las referencias preliminares del contexto socio económico y político por tanto resultan convenientes en este punto al existir ya no sólo una “necesidad” sino también un “proceso conducente” a revalorar la *propiedad* en el ámbito social y político del país⁷¹.

Finalizando este sub punto, debemos señalar que, conforme a toda el desarrollo del presente texto, la justificación de cada elemento teórico utilizado ha sido puntual para así acreditar la ejecución de una investigación propiamente dicha, relativizando datos históricos

⁷⁰ SUNARP (1998) *Derecho registral*. Lima, SUNARP, p. 73

⁷¹ GUEVARA BRINGAS, Rubén (1999) *Derecho registral*. Lima, Gráfica Horizonte, p. 172

y referencias complementarias que no resultan vinculantes al desarrollo de la hipótesis, razón por la cual se expone este punto para ser considerado en la evaluación del documento.

2. LA PROPIEDAD Y SU REGISTRO EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO EN EL ESTADO.

En el presente sub punto desarrollaremos los *sistemas registrales* desarrollados por el Código Civil de 1984, sobre la base de algunos parámetros comunes, para luego incidir en sus elementos diferenciadores⁷².

De este modo el “sistema declarativo” como el “sistema constitutivo” de la propiedad registral en nuestro país, tienen las siguientes características comunes:

- a) Son sistemas legalmente reconocidos y válidos en nuestro sistema jurídico.
- b) La coexistencia de ambos sistemas registrales ha provocado que existan jurisprudencias de las más altas instancias que se “contraponen” o se “oponen”, principalmente debido al hecho que cada sistema registral dispone de una naturaleza jurídica diferente.
- c) Ambos sistemas registrales responden a un origen común: el contexto económico sobre la cual se regula un contexto legal sobre una propiedad.

⁷² GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Los principios registrales en conflicto judicial*. Lima, Ediciones Legales, p. 121

- d) Ambos sistemas registrales ponderan la *libertad del propietario* en un contexto en el cual se interrelacionan sus intereses, expectativas y derechos con los demás miembros de la comunidad y el propio Estado.
- e) Ambos sistemas registrales reconocen como elemento central de transferencia de la propiedad al “contrato”, en todas sus variedades y condiciones, sobre la cual se desarrolla *la libertad de disposición del patrimonio de una persona*.
- f) Ambos sistemas registrales sustentan el mercado económico en el cual se ejecutan transacciones sobre bienes inmuebles y se determina el mecanismo de regulación de derechos conexos a la libertad económica de las personas.
- g) Ambos sistemas registrales responden a un patrón histórico, social y legal que los vincula al contexto del *capitalismo económico* en el cual la “individualidad” de la persona le permite determinar en forma autónoma todo lo concerniente a su propiedad, incluyéndose la facultad de protegerla, con la cual surge el concepto de “registro”.

Entre los elementos diferenciadores⁷³, podemos detallar:

- h) Ambos sistemas regulan diferentes “métodos” de protección de los derechos patrimoniales de una persona, siendo el registro constitutivo el que otorga una mayor seguridad jurídica.

⁷³ CAMPOS SALAZAR, Yessenia (2013) *Modernización del Sistema Nacional de los Registros Públicos*. Lima, PUCP – Base de datos, p. 10

- i) El sistema declarativo si bien otorga *derechos* al propietario, le exige a este una mayor actividad probatoria y de utilización de recursos para defender su propiedad ante situaciones en las cuales exista o una pretensión o un intento de exclusión de derechos por parte de una tercera persona.
- j) El sistema constitutivo registral exige una mayor acción del Estado en el establecimiento de una serie de condiciones técnicas, administrativas, logísticas y registrales, las cuales en la actualidad de nuestro país, no se pueden establecer en forma objetiva.
- k) El sistema declarativo es el común denominador en el sistema peruano y el sistema constitutivo no se ajustaría a la realidad de las regiones rurales y alejadas de los ámbitos urbanos en nuestro país y dicho contexto nos permite detallar que la realidad de la Provincia de Jaén se encuentra en una condición en la cual se posible observar su evolución de “sociedad rural” a “sociedad urbana”.

Finalmente lo detallado que es una síntesis de lo expuesto por Avaro Delgado⁷⁴ nos permite hacer una referencia puntual en el contexto político-normativo: el Ministerio de Justicia en la actualidad tiene un equipo de profesionales de primer nivel que se encuentra debatiendo las propuestas de reforma del Código Civil y Código Procesal Civil.

⁷⁴ DELGADO SCHEELJE, Alvaro. “Hacia una reforma del libro IX de los Registros Públicos del Código Civil peruano de 1982. P. 887 En: El Código Civil del Siglo XXI. Lima, PUCP

Esta referencia es sumamente importante para la presente investigación porque existe un consenso generalizado en el ámbito del Equipo de Reforma del Código Civil para modificar el actual Libro de Registros Públicos del Código Civil para institucionalizar el *sistema constitutivo registral* sobre la propiedad, dado que existe como antecedente la aprobación del Dictamen de Reforma del Código Civil de 1984 en el Libro descrito desde el gobierno de Alejandro Toledo y fue ratificado por la Comisión de Justicia del Congreso de la República en el gobierno de Alan García Pérez.

Esta referencia, ha sido obtenida de la entrevista con Manuel Bermúdez Tapia, el asesor de la presente tesis quien forma parte de dicho equipo de trabajo.

3. EL REGISTRO PÚBLICO Y SU IMPORTANCIA EN LA REALIDAD NACIONAL.

Por la naturaleza de la investigación en la cual enfatizamos el “elemento económico” en el desarrollo de condiciones y situaciones jurídicas, podemos detallar que los Registros Públicos, como institución en la Administración Pública, nos permite detallar algunas referencias que relativizan su importancia social⁷⁵:

- a) Constituye un elemento referencial en el ámbito económico y legal en el cual se delimita el registro de la circulación de bienes, que en función a la determinación de la ley adquieren una importancia superlativa en función a su condición económica y condición jurídica, sobre la cual se determina

⁷⁵ ESCAJADILLO, Javier. “¿Sacrilegio del derecho de propiedad? Fe publica registral y falsificación de documentos. P. 183 En: Revista Vox Juris, Vol. 33, 2017

una condición de seguridad jurídica en los registros que contiene la información de bienes y personas consignados en su base de datos.

- b) Constituye una institución sobre la cual confluyen todos los *agentes económicos* en la eventualidad opten por ejecutar acciones económicas vinculadas a la transferencia de propiedad o acciones de naturaleza económica vinculadas a la misma, como el establecimiento de garantías, hipotecas o determinen su transferencia en función a la condición de los titulares del bien (en caso del Derecho Sucesorio).
- c) Permite la *publicidad* de la información relacionada con la identificación de un bien en un contexto de referencialidad de la propiedad.
- d) Garantiza una seguridad jurídica en el ámbito de las transacciones económicas y legales vinculadas a la disposición de bienes, en el caso de la tesis, bienes inmuebles.
- e) Permite consolidar la formalidad del sistema de transferencias de propiedades en el país, con lo cual se constituye en una entidad de mucha importancia en el ámbito de nuestra realidad, con una referencialidad aún no reconocida por la propia comunidad debido a las consecuencias del sistema registral declarativo.
- f) Determina con una seguridad objetiva los alcances de un bien respecto de la propiedad a cargo de su titular, como también permite identificar los elementos negativos que se

asignan al bien en el ámbito comercial, financiero o bancario, por ejemplo, con el registro de hipotecas, que para el caso puntual de la presente tesis, los bienes inmuebles adquiridos en una Habilitación Urbana no concluida no pueden ser “registrados” a sus propietarios, aun cuando estos ya hayan cumplido con su obligación de transferir el dinero que constituye el precio del bien al vendedor, debido a la negligencia o mala acción registral del mismo.

- g) Permite identificar un servicio público que se relaciona con las demás actividades del Estado y del propio ciudadano en el contexto social, con lo cual la seguridad jurídica permite el desarrollo de una sociedad armónica en la cual los conflictos vinculados a la determinación de una propiedad pueden ser solucionados en un plazo razonable⁷⁶.
- h) Permite reducir los costos económicos en los casos de conflictos legales que surjan a causa de la determinación de una propiedad de un bien, con lo cual la complementación a la *seguridad jurídica* permite detallar la consecuencia económica de la institución en una sociedad como la nacional y por ello consideramos oportuno señalar la importancia tangencial del *sistema registral constitutivo*.

En función a lo detallado, el *elemento probatorio* es un factor consecuente del registro que incide positivamente en la institucionalidad de la SUNARP en el país.

⁷⁶ GONZALES BARRÓN, Gunther (2011) *Código Civil y reforma: Libros V (derechos reales) y IX (registros Públicos)* Lima, Jurista, p. 304

4. EL ANÁLISIS DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES APLICABLES A LA INVESTIGACIÓN⁷⁷.

a) Principio de rogación y titulación auténtica⁷⁸.

Desarrollado en el artículo 2011 del Código Civil y en el Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos, artículo III, sobre el cual se desarrollan las siguientes condiciones:

- i. Que los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado en virtud de la existencia de un título que conste en un instrumento de carácter público.

En este sentido, se configura el criterio de *acción por parte de quien tiene un legítimo derecho* a participar en un acto registral en la SUNARP, con lo cual se garantiza el criterio imparcial del mismo, configurando su rol institucional en lo económico y legal en la comunidad.

- ii. La rogación alcanza a todos los actos inscribibles en el título, salvo reserva expresa.

Lo cual garantiza la integridad del título y también de la información que en ella se contiene, con lo cual la

⁷⁷ Ver: GACETA JURÍDICA (2002) *Los principios registrales*. Lima, Gaceta Jurídica. P. 64

⁷⁸ DELGADO SCHEELJE, Alvaro. "Aplicación de los principios registrales en la calificación registral". P. 254 En *Ius Et Veritas*, Nº 18, 1999

seguridad jurídica se garantiza a un nivel administrativo interno como externo.

- iii. En casos de situaciones que generen errores materiales, los registradores pueden de oficio rectificar los mismos, al evidenciarse la existencia de un error material que pudiera generar la denegatoria de la inscripción del título en evaluación (calificación)
- iv. Por disposición del artículo 1118 del Código Civil las hipotecas se inscriben de oficio, por cuanto su naturaleza jurídica está vinculada a un contrato financiero el cual permite detallar un nivel de referencialidad superior a los contratos que usualmente se registran en el ámbito privado.

b) Principio de especialidad⁷⁹.

En función a lo detallado en el Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual contiene la siguiente regulación:

"Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas

⁷⁹ PORTILLO FLORES, Angélica. "La calificación y los principios registrales como instrumentos garantistas de la seguridad jurídica respecto de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio". P. 22 En: Jurisprudencia, N° 4, abril 2008

Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.”

Esta regulación nos permite detallar algunos elementos referenciales:

- i. Por seguridad jurídica no pueden existir dos partidas registrales independientes y vigentes que se opongan o contengan elementos semejantes entre sí.

Esta situación detalla las *duplicidades de partidas registrales* que constituyen un error del sistema que se resuelve a través de un procedimiento administrativo en el cual se pondera la antigüedad de los títulos en conflicto, resguardándose a la más antigua sobre la más reciente y a la que tenga título justo a la que no disponga de título.

Eventualmente el estudio de los títulos permitirá ubicar el *error* en el sistema y con ello las acciones necesarias para garantizar la seguridad jurídica en la información.

c) Principio de legalidad.

Sobre la base del *principio de orden constitucional* que incide en el ámbito registral, este principio constituye un principio

que permite el desarrollo de los demás principios registrales, sobre la cual se institucionaliza la actividad del *registro* ejecutado por la SUNARP.

En el ámbito procedimental permite el desarrollo de la *calificación registral*, la cual consiste en el juicio de valor sobre la cual se incorpora al *Registro* una situación jurídica de naturaleza económica y registral sobre la cual la certeza de la información sea acreditable tanto por las partes intervinientes como para la propia entidad.

Por tanto, este principio desarrolla en forma específica el *principio de calificación*, donde se evalúa la legalidad de los *títulos* que se actúan en un procedimiento registral.

d) Principio de tracto sucesivo.

Este principio está contenido en el artículo 2015º del Código Civil, complementario con el artículo VI del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, al regular lo siguiente:

"Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario"

De este modo, se puede inferir:

i. La adecuación de títulos registrales en el tiempo.

- ii. Se complementa la actividad registral en función al principio de legalidad, generando un acto de calificación que garantiza la seguridad jurídica brindada por la institución registral.

e) Principio de legitimación.

Garantiza entre otros elementos:

- i. El contenido de la información en el título.
- ii. Las referencias temporales en el ámbito económico y legal de un bien respecto de las personas involucradas en su disposición, traslación o posesión como titular de un derecho.
- iii. La presunción de veracidad del título con la información contenida en él.
- iv. Garantiza una seguridad jurídica que sólo puede ser sustituible por una acción judicial o arbitral.
- v. Permite como garantía en el sistema registral, que los actos que sean nulos o anulables no sean convalidados en el ámbito registral.
- vi. Una reducción de los costos económicos en la acción de tutela, registro e información registral.

f) Principio de fe pública registral.

Detallado en el artículo 2014 del Código Civil:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Parámetro que institucionaliza la propia actividad registral en el país, garantizando de modo complementario principios y garantías reconocidas en el ámbito constitucional, civil, procesal y administrativo, con lo cual se garantiza la seguridad jurídica en los procedimientos registrales en los cuales se traslada la titularidad de un bien por acción de los que intervienen en dicha operación legal de naturaleza económica (por la mención del término oneroso)

g) Principio de prioridad.

Desarrollado sobre un principio histórico del derecho civil proveniente del *derecho romano*, en el cual se regula el *apoteigma* "*prior in tempore potior en jure*", que desarrolla la referencia de "primero en el tiempo, primero en el derecho".

Por tanto, surgen unas condiciones específicas importantes:

- i. La priorización del “tiempo” como elemento diferenciador de derechos y condiciones en el ámbito registral.
- ii. La determinación de mecanismos formales de inscripción en función a valores objetivos para dotar de seguridad jurídica.
- iii. Permite desarrollar una garantía absoluta en cuanto a la verificabilidad del procedimiento registral en cuanto a su trámite, inscripción y generación de consecuencias, todo ello en función a la evaluación del “tiempo”.

h) Principio de publicidad registral.

Desarrollado en forma complementaria y derivada de los anteriores principios detallados, sobre la cual descansa el “elemento más referencial del Registro” ante la comunidad.

Por ello la referencia a elementos, como:

- i. El alcance económico, que garantiza un costo reducido en las operaciones de carácter registral tanto para el titular del derecho como para cualquier miembro de la comunidad.
- ii. La información que puede ser accesible a cualquiera de la comunidad, según las características del título.

- iii. La reducción de plazos y condiciones en las cuales se pueda involucrar el “análisis de un título” en el ámbito jurisdiccional, arbitral o contencioso administrativo.
- iv. Permite trasladar una “información” que tiene el valor de ser considerado “oficial” porque es emitido y registrado en un contexto de gestión pública por una entidad especializada en la materia.

CAPITULO V

ELEMENTOS DE DERECHO DE CONTRATOS APLICABLES A LA INVESTIGACIÓN.

1. EL CONTEXTO PROBLEMÁTICO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO, TANTO A NIVEL DEL ÁREA DE ESTUDIO COMO A NIVEL NACIONAL.

Una característica muy común en la realidad actual, sobre la base de los datos estadísticos del INDECOPI que son de conocimiento público por la prensa, que se detalla en las siguientes referencias:

a) Diario Gestión⁸⁰:



GESTIÓN [Suscríbete](#) [Portada](#) • [Economía](#) • [Tendencias](#) • [Tu Dinero](#) • [Gestión TV](#) • [Blogs](#)

Indecopi sancionó a 144 inmobiliarias por incumplir ofrecimientos a consumidores

La entidad aplicó multas por casi 3 millones de soles a las referidas empresas, entre enero del 2011 y marzo del 2013, al considerar que vulneraron los derechos de sus clientes.

[in](#) Compartir [f](#) Compartir [G+](#) Compartir

(Manuel Melgar)

REDACCIÓN GESTIÓN / 19.08.2013 - 11:41 AM

Lima (Andina).- El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (**Indecopi**) informó que impuso 268 sanciones a un total de 144 empresas del rubro inmobiliario, por infringir el Código de Protección y Defensa del Consumidor, en perjuicio de los usuarios que adquirieron una vivienda.

MUNDO G

Anuncios de interés

CONÉCTATE CON LAS OPORTUNIDADES DIPLOMATURAS 2018-1

DIPLOMATURAS

Diplomaturas De Especialización 2018-1 (FCI-PUCP)

Profesionales que deseen especializarse en una Diplomatura de alto nivel académico.

facultad.pucp.edu.pe [Más información](#)

⁸⁰ DIARIO GESTIÓN. *INDECOPI sancionó a inmobiliarias por incumplir ofrecimientos a consumidores*. Ubicado en <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/indecopi-sanciono-144-inmobiliarias-incumplir-ofrecimientos-consumidores-45991> Recuperado el 20/01/2018

b) Diario El Comercio⁸¹:

LIMA



Mira el ránking de las constructoras sancionadas por Indecopi

La aplicación permite buscar promotoras e inmobiliarias que dejaron insatisfechos y hasta estafaron a clientes



Mira el ránking de las constructoras sancionadas por Indecopi

Redacción EC
07.02.2014 / 10:38 am

Ayer presentamos una serie de **recomendaciones para evitar ser estafado** al momento de **comprar un departamento**. Consejos que tienen que ver con averiguaciones que debemos realizar para estar completamente seguros de nuestra transacción.



e) entel CHALLENGE
>>> Rompe tus límites
Del 26 de febrero al 11 de marzo
[inscribete_Aquí](#)

Anuncios de interés



EDIFICIO EMPRESARIAL
NARCISO DE LA CUEVA
Miraflores

ÚLTIMAS OFICINAS EN MIRAFLORES
AL MEJOR PRECIO
\$ 265,000.00 O
\$/. 874,500.00

Oficinas en Miraflores
Últimas Oficinas ocasión
www.becamm.com [Más información](#)

CONÉCTATE CON LAS OPORTUNIDADES
DIPLOMATURAS 2018 - I



DIPLOMATURAS

Nos permite detallar lo siguiente:

- Desde la fecha de las *noticias* detalladas a la actualidad, el constante desarrollo de la industria inmobiliaria en el país se ha incrementado.

⁸¹ EL COMERCIO. *Ranking de constructoras sancionadas por el INDECOPI*. Ubicado en <https://elcomercio.pe/lima/mira-ranking-constructoras-sancionadas-indecopi-291306> Recuperado el 08/01/2018

- b) Producto del desarrollo inmobiliario, el número de denuncias ante “quejas” (en fórmula general) contra las empresas vendedoras de bienes inmuebles se ha incrementado cada año en el INDECOPI.
- c) La vinculación del INDECOPI en este ámbito está vinculado al ejercicio y desarrollo del *mercado inmobiliario* en el cual la oferta, demanda y condiciones de relación constituyen un área de intervención de dicha entidad.
- d) A la fecha el número de resoluciones del INDECOPI que han sancionado actos vinculados a la actividad inmobiliaria⁸² que se relacionan con la presente investigación, permiten detallar lo siguiente:
- i. Los “terrenos” originales sobre la cual se ha desarrollado una *construcción horizontal o una Habitación Urbana*, son generalmente propiedades cuyo título original no registra la información que detalla el vendedor, por cuanto dicha transferencia o se encuentra en proceso o eventualmente en trámite registral, debido a la acción directa de la entidad inmobiliaria.
 - ii. La característica general de las *propiedades* sobre la cual se desarrolla un “proyecto inmobiliario” son generalmente predios rurales y en la medida en que se ejecuta una transferencia de predio urbano, la

⁸² INDECOPI. *Mira a quien le compras.* Ubicado en <http://servicio.indecopi.gob.pe/appCPCBuscador/> Recuperado el 30/01/2018

zonificación original es diferente a la que se identifica el “predio final a disposición a venta” al público.


- iii. Las autorizaciones y trámites municipales desde el propio acto del “contrato” original entre el inicial titular al agente inmobiliario no son finalizados, como regla general.
- iv. El cumplimiento de las condiciones impuestas al *comprador* suelen ser cumplidas por estos y no se guarda una relación proporcional a las obligaciones a cargo del vendedor.

Bajo este contexto panorámico, podemos detallar entonces que el *contexto nacional* se representa en la misma ciudad y Provincia de Jaén, en la cual la informalidad representa un mayor índice al descrito anteriormente.


Inclusive, este desarrollo inmobiliario es *apoyado* por el propio Estado, a cargo del Ministerio de Vivienda, y para ello podemos señalar que para el año 2016 sólo en Cajamarca (como Región) se han ejecutado 95 proyectos de agua y saneamiento que se han complementado con el desarrollo inmobiliario de la región.

La relación entre la “oferta del mercado” y las condiciones de prestación de servicios públicos complementarios como la provisión de servicios de agua potable, desagüe, electricidad, nos permiten detallar un panorama observado por el *ciudadano de a pie en Jaén* que no se registra formalmente en las estadísticas oficiales.

Por ello la mención de una noticia de un portal del Estado nos permite relacionar este contexto, a efectos de graficar el *contexto panorámico en el cual se ejecuta la presente investigación*⁸³:



La revista comercial más importante de la construcción e infraestructura



04 al 0


INICIO
NOTICIAS
OBRAS
INFORMES
EVENTOS
NOSOTROS
CONTACTO
EDICIONES
PUBLICIDAD

LO ÚLTIMO: >>> PROYECTO VIAL LÍNEA AMARILLA YA ESTÁ LISTA PARA SU USO, ANUNCIÓ FRANCESA

Cajamarca: Ministerio de Vivienda financia 95 proyectos de agua y saneamiento

23 septiembre, 2016 | Por pconstruye

CONSTRUCCIÓN



En Cajamarca están por iniciarse 95 proyectos de agua y saneamiento que representan una inversión conjunta de alrededor de 500 millones de soles, informó hoy el ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Edmer Trujillo Mori, quien desarrolló una visita de trabajo en esta región.

"Algunos proyectos ya cuentan con contratos, otros están en proceso de selección y otros por convocar. Del monto total (de inversión), el ministerio ya transfirió cerca de 200 millones de soles en julio", precisó. No obstante, mostró su preocupación que existan 65 obras que aún no han sido convocadas.

En reunión con el gobernador de la región Cajamarca y de un centenar de alcaldes provinciales y distritales, el titular de Vivienda, Construcción y Saneamiento sostuvo que es responsabilidad de los burgomaestres poner en marcha esos recursos.

Trujillo Mori precisó que su sector ejecuta otras 38 obras de saneamiento urbano por más de 142.5 millones de soles. En el sector rural existen 122 expedientes técnicos en elaboración por más de 450 millones, agregó.

En otro momento de la reunión, el ministro instó a los alcaldes a encontrar una solución a los 11 proyectos de agua y saneamiento paralizados en la región, que significan una inversión que alcanza los 69 millones de soles. Estos proyectos apuntan a beneficiar a 28,000 pobladores de las provincias de San Ignacio, Jaen, Chota, Cajamarca, Celendín, Contumazá, Santa Cruz y Cutervo.

"El propósito de esta visita a Cajamarca es preguntarles a los alcaldes qué es lo que está pasando. No podemos dejar enterrada esa inversión y dejar de beneficiar a la población", remarcó.

⁸³ PERÚ CONSTRUYE. *Cajamarca: Ministerio de Vivienda financia 95 proyectos de agua y saneamiento.* Ubicado en <http://www.peruconstruye.net/cajamarca-ministerio-de-vivienda-financia-95-proyectos-de-agua-y-saneamiento/> Recuperado el 20/10/2017

En este contexto, es el Estado quien *ejecuta* servicios públicos ante el incremento de las actividades vinculadas al sector inmobiliario que se desarrolla en el mercado y se ha limitado a un contexto prácticamente subsidiario, toda vez que la mayoría de las acciones de infraestructura inmobiliaria no dispone de los servicios públicos de necesidad básica provistos por el empresariado y esta condición nos permite sostener que el problema del *registro* es sólo un *factor* del *problema* que detallamos en la presente investigación.

Esto ha provocado que en la ciudad y Provincia de Jaén en Cajamarca la mayoría de las Habilitaciones Urbanas, tengan estas características:

- a) No se tenga un registro formal y oficial actualizado al 2017 (fecha en la que se ejecutó la investigación) sobre la cual se pueda evaluar la estadística del crecimiento poblacional e inmobiliario en Jaén, principalmente porque las estadísticas oficiales sólo detallan las que generó el Censo Poblacional y de Vivienda del 2007.

En este ámbito, sin embargo, ya se puede observar algunas condiciones particulares:

- i. Un elevado índice de la tasa de crecimiento que detalla un 12,9%, el cual presumimos se ha elevado aún más en los últimos diez años.
- ii. Una tasa de 6,5% de viviendas en “edificios”, con lo cual se detalla sólo un ámbito del contexto problemático por cuanto las “viviendas en casa de

vecindad” para el año 2007 no eran el panorama generalizado que actualmente se observa en Jaén.

Datos que provienen de la referencia del INEI⁸⁴:

CUADRO N° 4.6
DEPARTAMENTO DE CAJAMARCA : VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN ÁREA DE RESIDENCIA
Y TIPO DE VIVIENDA, 1993 Y 2007

Área de residencia / Tipo de Vivienda	1993		2007		Incremento intercensal		Incremento anual	Tasa de crecimiento promedio anual
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%		
Urbana	78 535	100,0	121 131	100,0	42 596	54,2	3 043	3,1
Casa independiente	73 051	93,0	109 200	90,2	36 149	49,5	2 582	2,9
Departamento en edificio	1 266	1,6	3 124	2,6	1 858	146,8	133	6,5
Vivienda en quinta	917	1,2	5 214	4,3	4 297	468,6	307	12,9
Vivienda en casa de vecindad	2 901	3,7	3 021	2,5	120	4,1	9	0,3
Vivienda improvisada	129	0,2	323	0,3	194	150,4	14	6,6
Local no destinado para habitación humana	266	0,3	165	0,1	-101	-38,0	-7	-3,3
Otro tipo	5	0,0	84	0,1	79	1580,0	6	21,8
Rural	218 146	100,0	291 244	100,0	73 098	33,5	5 221	2,0
Casa independiente	209 392	96,0	276 750	95,0	67 358	32,2	4 811	2,0
Choza o cabaña	8 379	3,8	14 396	4,9	6 017	71,8	430	3,9
Local no destinado para habitación humana	370	0,2	87	0,0	-283	-76,5	-20	-9,6
Otro tipo	5	0,0	11	0,0	6	120,0	0	5,7

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1993 y 2007.

2. LA EVALUACIÓN DE LA REALIDAD EN EL ÁMBITO DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.

Centrado y delimitado el contexto problemático entre “vendedor y comprador” de un bien inmueble como elemento referencial en la presente investigación, debemos incluir en esta referencialidad la condicionalidad de la *Habilitación Urbana*.

En tal sentido nos limitaremos a los alcances del Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, que reglamenta la

⁸⁴ INEI (2007) *Viviendas por Región*. Lima, INEI, p. 144

Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, elementos normativos centrales para la presente investigación por cuanto nos limitaremos al desarrollo de:

- a) Independización de predios rústicos.
- b) Subdivisión de lotes.
- c) Obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación.
- d) Recepción de obras y conformidad de obra de habilitación urbana.

Elementos prioritarios en el ámbito registral que forman parte de nuestro *contexto problemático*, de la cual surge el inconveniente material en el cual el “contrato” que se ejecutó entre “vendedor y comprador” por el cual se acuerda la transferencia de un bien inmueble no logra ser ejecutado en forma definitiva al no poder desarrollarse la etapa de la *inscripción registral*, principalmente a causa de la imposibilidad de finalizar los procedimientos administrativos (i) y las mismas obras (ii) que conforman la *Habilitación Urbana*.

Realidad que en esencia se debe a las siguientes condiciones materiales:

- a) La acción negligente de la entidad que ejecuta la Habilitación Urbana al no cumplir con los requisitos que determina la normatividad aplicable, esencialmente por la inejecución o no culminación de las “obras” que se deben “repcionar”.

- b) La finalización de la venta de todos los lotes o bienes inmuebles subdivididos a los “propietarios finales” sobre la cual el vendedor asume una condición de irresponsabilidad al no culminar sus compromisos contractuales.
- c) La acción negligente de las Municipalidades que deben emitir la “Recepción” de obra de parte del agente inmobiliario que ejecutó la Habilitación Urbana.

A pesar que el Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda contiene en el Capítulo VII, un procedimiento para la regularización de Habilitaciones Urbanas ya ejecutadas, la realidad nos permite detallar que en múltiples situaciones estas no se “finalizan” y la mejor acreditación para la misma se ubican en:

- a) Denuncias ante el INDECOPI en la cual se expone el incumplimiento del agente inmobiliario en la finalización de una Habilitación Urbana.
- b) Procedimientos de inscripción registral de bienes inmuebles por parte de los compradores que no tienen la independización de dicho bien que forman parte de uno de mayor extensión sobre el cual un vendedor ejecutó una Habilitación Urbana.
- c) Procesos judiciales que finalmente son notificados a la SUNARP para la inscripción de un título que contiene un derecho a la propiedad.

Elementos que nos permiten sustentar los siguientes elementos teóricos, sobre los cuales se debe desarrollar un análisis jurídico

que permita la solución de estas controversias que suceden en forma cotidiana no sólo en Jaén sino en todo el país.

3. EL COMPROMISO DE CONTRATAR.

Sobre la base de lo regulado en los artículos 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 y 1425 del Código Civil, podemos desarrollar la institución de "Los Contratos Preparatorios", los cuales resultan referenciales a nuestro contexto problemático, por cuanto en ella permite detallar una "etapa" del proceso de negociación en el cual ambas partes (vendedor y comprador) ultiman los detalles para la ejecución de la transferencia de un bien inmueble en forma definitiva.

En este punto se desarrolla el ***compromiso de contratar*** como una segunda etapa a la cual se debe arribar conforme los compromisos contenidos en una etapa inicial.

Las condiciones ventajosas de estos "compromisos de contratar" le permiten a las partes generar condiciones ventajosas para ambas mientras no se celebra el contrato definitivo, conforme se detalla en el artículo 1414 del Código Civil.

De este modo, la secuencialidad de los compromisos asumidos por las partes contratantes van configurando las condiciones finales que se detallan en el contrato definitivo, el cual resulta obligatorio en el compromiso de contratar, en donde ambos "contratos" contienen los mismos elementos esenciales: partes contractuales (i), precio (ii), objeto del contrato (iii) y tiempos (iv), como referencias generales.

En este punto, respecto del plazo debemos detallar que si bien existe libertad de las partes contractuales, existe una condición general determinado por el artículo 1416 del Código Civil, que señala:

El plazo del compromiso de contratar será no mayor de un año y cualquier exceso se reducirá a este límite. A falta de plazo convencional rige el máximo fijado por este artículo.

Debido a la naturaleza volátil de las *voluntades* que configuran la *libertad contractual*, el plazo determinado en un tiempo determinado es regulado por el legislador para que no exista una condición “indefinida” que puede provocar la distorsión de las condiciones en las cuales los dos contratos se interrelacionan.

La razonabilidad de establecer estos mecanismos contractuales, parte de un conjunto de elementos complementarios, que pueden ser:

- a) Condiciones económicas tributarias vinculadas a las expectativas y condiciones de las partes contratantes.
- b) Condiciones de oferta-demanda que condicionan el precio del bien a ser objeto de transferencia.
- c) Condiciones de accesibilidad a créditos o garantías hipotecarias a ser obtenidas por la “parte compradora”,

Elementos referenciales que finalmente resultan explicativas al contexto en el cual una Habilitación Urbana no logra ser “culminada” en su etapa legal registral.

Por estas razones es que el artículo 1417 del Código Civil establece la posibilidad de *renovar* el compromiso de contratar, conforme se detalla:

Artículo 1417: Renovación

El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el artículo 1416 y así sucesivamente.

Conforme se ha detallado líneas adelante, el contexto de las *libertades contractuales* de las partes provoca en esencia la mayoría de los conflictos que provocan que las partes se enfrasquen en procedimientos contenciosos en el INDECOPI, en el ámbito jurisdiccional o arbitral para la vinculación o ejecución del contrato definitivo (i) o eventualmente cumplir lo acordado en el contrato definitivo (ii) cuando ya una de las partes ha culminado con ejecutar sus compromisos contractuales.

Téngase en cuenta que en estos contextos el *elemento económico* es un factor de referencia muy importante para las partes en conflicto y más aún cuando el “bien” materia de contrato es un bien inmueble que forma parte de una Habilitación Urbana.

Ante estos contextos es que el artículo 1418 del Código Civil nos permite plantear un elemento referencial:

Artículo 1418

La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a:

- 1) Exigir judicialmente la celebración del contrato.*
- 2) Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar,*

En uno u otro caso hay lugar a indemnización de daños y perjuicios.

Y es justamente el alcance del presente artículo del Código Civil el que nos permite detallar las acciones que la SUNARP puede desarrollar en la evaluación de los *procesos de habilitaciones Urbanas* en la circunscripción de Jaén, en Cajamarca, por cuanto se detalla el *objetivo contractual* en forma clara, referencial y explícita en el compromiso de contratar que no ha sido *entendido en forma proporcional* por una parte, quien incumple sus compromisos.

Ello justifica entonces, nuestra posición de que el sentido de las operaciones de evaluación, revisión, análisis y registro de títulos de propiedad en trámite en el cual el *comprador* aún no pueda disponer de su bien, resulta un *elemento no previsto* por acción directa del que ejecuta la Habilitación Urbana – vendedor y sobre la cual se le genera un perjuicio de naturaleza económica, legal y personal, que eventualmente puede provocar las acciones detalladas en el artículo 1418.

Sin embargo, en este punto, sobre la base de lo detallado es que entonces en el ámbito registral surge una cuestión: ¿Es posible registrar el contrato preparatorio?

4. EL REGISTRO DEL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO MEDIO DE DEFENSA A FAVOR DEL COMPRADOR EN UNA HABILITACIÓN URBANA NO FINALIZADA.

En el ámbito del desarrollo de Habilitaciones Urbanas, sobre las cuales no se detallará sus elementos teóricos, por cuanto el objeto de la investigación es procurar desarrollar los elementos negativos que de dicho ámbito se generan, nos permiten analizar algunos elementos preliminares:

- a) En el ámbito registral, muchos contratos que regulan los derechos de un titular de un predio, bien inmueble o propiedad (en general) no logran culminar el proceso registral de su derecho por acción directa de la Habilitación Urbana incompleta.
- b) El efecto económico en el mercado inmobiliario y en la esfera económica del comprador se ven afectados porque el “bien” no logra generar una condición natural: su libre disponibilidad y disfrute, con lo cual se observa un detrimento en los derechos de un comprador que cumpliendo sus compromisos, no puede “finalizar” el procedimiento que desarrolla su derecho.
- c) Debido al elevado nivel de requerimientos de viviendas, como patrón general en el país, la mayoría de Habilitaciones Urbanas presentan como *patrón general* el elemento de “no finalizar el trámite” de formalización ante la Municipalidad y con lo cual se genera un *contexto problemático* a nivel legal y

económico que finalmente se desarrolla en el ámbito registral, arbitral o jurisdiccional.

d) A consecuencia de los elementos precedentes, los costos económicos y la *inseguridad jurídica* se elevan generando una condición económica muy significativa en la realidad nacional, en la cual no se puede *ejecutar un derecho real en el ámbito económico*.

Ante lo detallado, conviene entonces analizar los alcances del artículo 2019 del Código Civil, en el cual se detalla algunas situaciones jurídicas que pueden acceder a un mecanismo registral.

Nótese la importancia de este artículo en evaluación, que a criterio de Pacora Bazalar, que señala:

“El artículo... tiene como fundamento al principio registral de relevancia, el mismo que nos señala cuales son las situaciones jurídicas que tienen mérito de inscripción registral. Para el presente caso contiene la relación de los actos, derechos y contratos susceptibles de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble”⁸⁵.

Con lo cual podemos desarrollar *el fundamento* que permite *inscribir* los compromisos de contratar en el caso de bienes que se desprenden de una Habilitación Urbana no finalizada (protegiendo a los compradores; ya sea por la seguridad jurídica brindada o por la eventual indemnización por incumplimiento) en los cuales el

⁸⁵ PACORA BAZALAR, Marco. En: GACETA JURÍDICA (2010) *Código Civil Comentado*. Tomo X, III Edición, Lima, Gaceta Jurídica, p. 334

trámite registral pueda implicar una situación negativa que impida su materialización.

En este punto, enfatizamos que el Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda, no implica una condición negativa para la ejecución de una inscripción registral del **compromiso de contratar** que finalmente puede garantizar al *comprador* el acceso legítimo a una formalización de su título de propiedad, conforme a los alcances preliminares de dicho contrato al condicionarse negativamente o eventualmente desarrollarse un incumplimiento de cláusulas contractuales por parte del vendedor que ejecutó la Habilitación Urbana.

Validamos esta posición sobre la base de la Tesis sustentada para optar por el Grado de Magister en la PUCP de Carlos Misari Argandoña, "El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble"⁸⁶ que resulta referencial en este punto pero que eventualmente al centrarse al contexto contractual y civil (conforme a dicha investigación) nos permite desarrollar nuestra posición en el siguiente capítulo.

⁸⁶ MISARI ARGANDOÑA, Carlos (2013) *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Civil en la PUCP.

CAPITULO VI

LAS HABILITACIONES URBANAS INCOMPLETAS Y LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD HACIA EL PROPIETARIO FINAL

Sobre la base de la interpretación sistemática del *Marco Teórico* y *Marco Referencial* evaluado en los capítulos precedentes, desarrollamos nuestra fundamentación de nuestra *posición frente al problema de investigación*.

De este modo partimos por enfatizar la importancia del Registro Público instituido en la SUNARP por las condiciones que provee a la comunidad en el contexto de garantizar una seguridad jurídica a todos aquellos actos o derechos que se ejecutan en el ámbito de la transferencia de bienes inmuebles que finalmente se condicionan en forma negativa y no logran culminar los procedimientos registrales, sea cual fuese las circunstancia.

La limitación entonces del “bien inmueble” que ya tiene identificado un titular en el ámbito del derecho civil (respecto de la compra venta) no logra ser vinculable al ámbito registral (respecto de la falta de título) pero subsiste el elemento constitucional que relaciona ambos contextos y sobre el cual el *procedimiento de inscripción registral del compromiso de contratar* bien puede garantizar un mejor mecanismo de tutela de derechos al adquiriendo de un bien en una Habilitación Urbana incompleta.

Consideramos entonces importante, los siguientes elementos:

- a) El compromiso de las partes contratantes de formalizar la inscripción registral del compromiso de contratar, sobre la cual se identifica en forma plena el “bien inmueble” materia de investigación en la presente tesis.
- b) La garantía de optimizar el tráfico comercial inmobiliario, con lo cual las propias entidades que desarrollan Habilitaciones Urbanas pueden mejorar su capacidad de vincularse comercialmente con sus clientes en base a una mejor condición de extensión y reconocimiento de derechos de manera indirecta, por cierto.
- c) Se generan los elementos registrales de referencia importante y excluyente frente a terceros: oponibilidad, verificación de derechos, legalidad, y condiciones económicas en forma complementaria.
- d) La garantía de institucionalizar y extender el alcance de la *publicidad registral* con la cual el mismo adquirente de un bien inmueble puede garantizarse para sí, una mejor accesibilidad a derechos en el ámbito arbitral, contencioso administrativo o jurisdiccional, de ser el caso.
- e) La regulación de una “garantía” que puede mejorar el tráfico comercial en el ámbito financiero y económico ejecutado por las Entidades del Sistema Bancario nacional, toda vez que sobre un bien inmueble podría generarse una identificación de un valor económico que garantice un *acto financiero* que pretenda ser ejecutado por el que registra dicho derecho en el ámbito registral, con lo cual se puede vincular un “valor económico” al bien que aún no logra ser inscrito.

- f) Garantiza un derecho de exclusión de posiciones e intereses de terceras personas, más aun tomando el contexto socio legal del país sumamente informal.

Este punto podría mejorar no sólo la institucionalidad de los Registros Públicos sino también la *información* que se desarrolla con proyección a la comunidad, en función a la identificación de un bien y a su titular o eventualmente “la persona más próxima a acceder a la propiedad o derecho”.

Bajo este ámbito, surge un “derecho” que si bien no está formalizado en un procedimiento registral definitivo permite extender derechos en un segundo momento, por ejemplo en el ámbito jurisdiccional, con lo cual se podría dotar de mejores elementos de protección al adquirente de un bien inmueble en una Habilitación Urbana.

La complementación de elementos como la “buena fe”, “los objetivos de un contrato de transferencia de propiedad” y el propio trámite registral que se desarrolla en el ámbito de la SUNARP no requieren ser provocadores de una *legalización de la informalidad* que se expone en un problema muy extendido en el ámbito de nuestro país, debido a consecuencia de que las Habilitaciones Urbanas no logran culminarse.

De este modo, podríamos sustentar un proceso de reforma normativa del artículo 2019 del Código Civil, que si bien resulta muy sutil y que eventualmente puede detallarse en forma implícita en un procedimiento registral ordinario, en fiel cumplimiento al

principio de legalidad la regulación “en extenso” del inciso 2º del mencionado artículo, en la cual se incluya el “compromiso de contratar” como acto inscribible, podría garantizar los objetivos que planteamos no sólo en el presente capítulo sino en toda la investigación.

Un ***cambio normativo que parece imperceptible pero resulta trascendental*** que finalmente se complementa con la necesaria interpretación sistemática de los artículos 148 y 149 del Reglamento de inscripción de Registro de Predios, la cual permitiría la ejecución de acciones de protección de derechos fundamentales vinculados a la regulación, determinación e identificación de un derecho a la propiedad devenido en un inconveniente para su reconocimiento absoluto por acción del vendedor del bien inmueble.

Finalmente planteamos el desarrollo de un procedimiento de inscripción de predios provenientes de Habilitaciones Urbanas que considere en las anotaciones preventivas y de información las condiciones por las cuales se ha considerado su inscripción para que así se genere el “título idoneo” que se *inscribiría* ante la SUNARP y el propietario podría utilizar dicho bien como instrumento económico.

Téngase en cuenta que esta propuesta se complementa con la necesaria reforma del artículo 2019 del Código Civil conforme se ha detallado pero que hasta “el momento de la modificación normativa” la propuesta del párrafo precedente, bien puede ser desarrollada y optimizada en forma general.

Por ello enfatizamos en forma expresa que la intención de la presente investigación es que la *transferencia* acordada entre vendedor y comprador de un bien inmueble en una Habilitación Urbana, que es lo más notorio en la ciudad y Provincia de Jaén, sin importar los alcances sobre la naturaleza jurídica del contrato, puedan garantizar el *registro definitivo de los derechos* que se están pactando entre las partes.

Así la “anotación preventiva” constituye un elemento referencial para el comprador, en el trámite incompleto de una Habilitación Urbana, pero en esencia constituye una **limitación** a la propiedad de quien ejecutó sus compromisos contractuales ante el vendedor inmobiliario, limitando sus propios derechos y expectativas tanto legales como económicas.

Las *implicancias interpretativas* en el ámbito contractual y registral pudieran generar una controversia de tecnicismos pero que en el fondo derivan al mismo resultado: las transferencias de “bienes inmuebles” que se ha detallado en la presente investigación son válida, cumplen con la formalidad establecida por ley, con lo cual se puede detallar que el *comprador* ya es propietario porque el Código Civil detalla que ***la sola obligación de enajenar hace al acreedor, propietario de un bien.***

Queda en este proceso, el “detalle” del contexto registral que al imponer condiciones de seguridad limita dicha condición expuesta preliminarmente y por ello las anotaciones preventivas que se ejecutan en estos procesos de transferencia de bienes inmuebles en Habilitaciones Urbanas se ejecutan de dicho modo, generando un carácter temporal.

En este punto, las referencias registrales que evaluaremos a continuación nos permiten detallar una situación especial: parecería ser que se sanciona a las entidades que ejecutan las Habilitaciones Urbanas, pero en el fondo se condiciona negativamente al **cliente como comprador final de un bien inmueble** y este efecto negativo, nos permite plantear la reforma normativa por adición, expuesto anteriormente como también el procedimiento registral en el cual un *trámite administrativo* condiciona un **derecho de naturaleza fundamental en el sistema jurídico peruano**.

La extralimitación de funciones de la SUNARP en este tipo de situaciones es un efecto no deseado del seguimiento escrupuloso del *principio de buena fe registral y de seguridad jurídica* que se desarrolla en sus procedimientos, pero los niveles de responsabilidad final no pueden recaer en la limitación del derecho de propiedad del que *asumió el costo de la transferencia del bien a su favor* y que no puede legalizar en forma absoluta por el trámite registral pendiente a cargo del vendedor (el que ejecuta la Habilitación Urbana).

Lo ideal será por tanto, que en las habilitaciones urbanas ejecutadas que no cuenten con recepción de obras inscritas se inscriban las transferencias de manera **definitiva**, *con la sola certificación municipal de que el lote cuenta con los servicios básicos de habitabilidad*.

Detallamos entonces los inconvenientes que se evidencian en el ámbito de las acciones de la SUNARP:

a) Resolución N° 737-2016-Tribunal Registral, SUNARP.

En dicha resolución se concluye que sólo se ejecutará la inscripción una venta garantizada, no admitiéndose registralmente la venta de transferencias posteriores.

Elemento particular que nos permite detallar que un “derecho fundamental” como es la propiedad, se ve condicionado a un “trámite registral administrativo” que lesiona la propia naturaleza de la propiedad.

	PERÚ	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos	Superintendencia Nacional de Registros Públicos
---	-------------	--	--

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 737-2016-SUNARP-TR-L

Lima, 12 ABR. 2016

APELANTE	:	ROQUE A. BRAVO BASALDUA.
TÍTULO	:	N° 1130184 del 2/12/2015.
RECURSO	:	H.T.D. N° 011052 del 12/2/2016.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO (s)	:	Compraventa.

SUMILLA :

INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA GARANTIZADA
"En las habilitaciones urbanas que aún no cuentan con recepción de obras, y tienen autorización para efectuar ventas garantizadas, procederá la anotación preventiva de la compraventa garantizada, no siendo admisible la inscripción de transferencias posteriores a ella".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Inmobiliaria Constructora "Los Edificadores" S.A. ICOESA a favor de María Esther Rojas Fernández y de esta a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Carlos Gutiérrez Reyes y su esposa Esmilda Cordova López, respecto de los lotes 12 y 13 de la manzana "D" de la Urbanización "Las Casuarinas de San Diego", distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas N° 12853099 y N° 12853100 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se presentan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 18/5/2012, otorgada ante Notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega.
- Copia certificada notarial de boletas de venta.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, María Angélica Hau Balta, observó el título en los siguientes términos:

"Respecto al ingreso:
La presente Escritura Pública contiene la transferencia de los predios mediante 02 contratos de compra venta y no de cesión de posición contractual como señalan en el escrito que se anexa en el ingreso. Si bien en el asiento 00003 de la partida 11324017 consta la autorización de venta garantizada de lotes el Art. 49 del Reg. de Inscripciones expresamente señala que para los demás actos de disposición previamente deberá inscribirse la recepción de obras, por lo que como se indicó en aplicación de lo previsto en el artículo 39 del RRRP procede la inscripción de la compraventa garantizada (Tera).

Por lo que subsiste la observación anterior:

2.- Según el contenido de la Escritura Pública y con la búsqueda efectuada se obtiene que los inmuebles submatría se encuentran independizados provisionalmente en las partidas 12853099 y 12853100. Por lo que de conformidad con el Art. 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios resulta procedente efectuar la anotación preventiva de la compra venta que otorga Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S. A. C loesa a favor de Maria Esther Rojas Fernández y no la que otorga ésta última a favor de la sociedad conyugal Córdova-Gutiérrez, pues conforme lo estipula el Art. 49 del citado Reglamento para registrar la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habitación urbana previamente deberá inscribirse la recepción de obras.

Strvase subsanar con las formalidad de Ley, Art. 2011 del Código Civil, Art. 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos”.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los siguientes términos:

- Se incurre en error al afirmar que se trata de dos compraventas, cuando de acuerdo a la realidad de los hechos estamos frente a una compraventa y una cesión de posición contractual.

- Se incurre en error al invocar el art. 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, de carácter general, cuando hay una norma especial aplicable contenida en el art. 39 de la misma norma.

- Se incurre en error al pretender aplicar una restricción que no está contenida en una norma de jerarquía legal, afectándose el principio de legalidad que orienta la actividad administrativa registral y violentándose el derecho fundamental a la propiedad y a la libertad de contratar.

-El título registral contiene dos actos jurídicos denominados compraventa, sin embargo, debe discriminarse entre ellos. Así: 1) La compraventa de ICOESA a Maria Esther Rojas Fernández es en efecto una compraventa, pero que no llegó a ejecutarse en su totalidad y, 2) La denominada compraventa de Maria Esther Rojas Fernández a favor de Esmilda Córdova López y Luis Carlos Gutiérrez Reyes es en realidad una cesión de posición contractual porque, fundamentalmente, el primer acto jurídico no se llegó a ejecutar en su totalidad.

ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento 800003 de la partida matriz N° 11324017 del Registro de Predios de Lima, de la que se han independizado provisionalmente los lotes materia de venta, consta inscrita la Resolución de Sub Gerencia N° 043-2012-SGCHU-GDU-MDSMP de fecha 24/02/2012 emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres, ratificada por la Resolución N° 052-2012-MML-GDU-SPHU de fecha 16/3/2012 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

En la partida electrónica N° 12853099 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el lote N° 12 de la manzana D, Terreno constituido por Parcela K-1 del Lote A-1 de la Urb. Las Casuarinas de San Diego, San Martín de Porres.

En la partida electrónica N° 12853100 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el lote N° 13 de la manzana D, Terreno constituido por

RESOLUCIÓN No. - 137-2016-SUNARP-TR-L

Parcela K-1 del Lote A-1 de la Urb. Las Casuarinas de San Diego, San Martín de Porres.

El titular registral de dominio de los lotes es Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Para la inscripción de la compraventa de un lote que forma parte de una habilitación urbana con autorización de venta garantizada, ¿se requiere que previamente se inscriba la recepción de obras?

ANÁLISIS

1. El Reglamento Nacional de Edificaciones¹, define a la Habilitación Urbana como el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones.

Asimismo, para el citado Reglamento, terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas.

2. Las habilitaciones urbanas se encuentran actualmente reguladas en la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitación Urbana y Edificaciones", publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25/9/2007 y vigente desde el 28/9/2008. De acuerdo a esta Ley, el proceso de habilitación urbana pasa por obtener una licencia de habilitación urbana y una vez concluidas las obras se solicita la recepción de las mismas.

El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley.

En la Ley 29090 se distingue a las habilitaciones urbanas nuevas, las habilitaciones urbanas ejecutadas (en vía de regularización) y las habilitaciones urbanas de oficio. Los requisitos se encuentran previstos en la ley y el reglamento de la ley de habilitación urbana y licencia de edificaciones aprobado por Decreto Supremo 024-2008-VIVIENDA. Actualmente, se encuentra en vigor el nuevo Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, que fue publicado el 4/5/2013, y que

¹ Publicado en el diario "El Peruano" el 25/9/2006.

derogó el Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA. Sin embargo, este último es aplicable al presente procedimiento por ser el vigente a la fecha en que se solicitó la habilitación.

3. El artículo 10 de la Ley N° 29090, modificado por la Ley N° 29476, señala lo siguiente:

"(...) La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las Modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor (...)"

El numeral 36.3 del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado mediante Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, señalaba:

"36.3 La inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realizará posterior al otorgamiento de la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la pre-declaratoria y la pre-independización una vez obtenida la licencia de edificación. Esta inscripción se realizará conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la Municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor, no autorizándose la disposición de los lotes, lo que deberá incluirse en la partida registral. El Registrador Público no podrá exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el presente Reglamento."

Asimismo, el numeral 36.5 del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, reitera que:

"36.5 La inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realizará posterior al otorgamiento de la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, una vez obtenida la licencia de edificación se realiza la anotación preventiva de la pre-declaratoria y la pre-independización. Esta inscripción se realizará conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la Municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor, no autorizándose la venta de los lotes, inscribiéndose esta restricción en la partida registral. El Registrador Público no podrá exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el presente Reglamento."

Esto es, que en los supuestos de habilitaciones sin importar su modalidad, no procede la inscripción definitiva de la habilitación, sino sólo la anotación preventiva del proyecto de habilitación aprobado por la Municipalidad, y en el caso de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas y venta garantizada de lotes, no sólo procede la anotación preventiva de la habilitación, sino además la anotación preventiva de la pre-declaratoria de fábrica y de la pre-independización, una vez obtenida la licencia de edificación.

4. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Inmobiliaria Constructora "Los Edificadores" S.A. ICOESA a favor de María Esther Rojas Fernández y de esta a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Carlos Gutiérrez Reyes y su esposa Esmilda Córdova López, respecto de los lotes 12 y 13 de la manzana "D" de la Urbanización "Las Casuarinas de San Diego", distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas N° 12853099 y N° 12853100 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora ha observado el título indicando que de los partes notariales de la escritura pública presentada se desprenden dos compraventas, por lo que solo podría ser objeto de anotación preventiva la primera, mas no la segunda transferencia, para la que se requeriría que se inscriba la etapa de recepción de las obras; ello en virtud de que no procede inscribir transferencias posteriores a una anotación preventiva de compraventa garantizada.

En cambio, el recurrente indica que no se trataría de dos compraventas, sino de una compraventa que "no llegó a ejecutarse en su totalidad" y de una cesión de posición contractual.

En consecuencia, este colegiado deberá determinar si estamos en la presencia de dos compraventas, como observa la Registradora, o de una compraventa y de una cesión de posición contractual, como arguye el apelante.

5. De la revisión del asiento B00003 de la partida matriz N° 11324017 del Registro de Predios de Lima, de la que se han independizado provisionalmente los lotes materia de venta, se señala:

"Por Resolución de Sub Gerencia N° 043-2012-SGCHU-GDU-MDSMP de fecha 24/02/2012 emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres, ratificada por la Resolución N° 052-2012-MML-GDU-SPHU de fecha 16/3/2012 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se resuelve:

(...)

Autorizar a la empresa inmobiliaria y Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA para ejecutar en un plazo de treinta y seis (36) meses computados a partir de la fecha de la notificación de la presente Resolución, la ejecución de las obras de Habitación Urbana Tipo II, con venta garantizada de lotes y construcción simultánea, como son obras de agua potable y alcantarillado, electrificación (...)"

Conforme a lo señalado, con la resolución municipal, se autoriza la celebración de compraventas garantizadas, cuya admisión al Registro da lugar a la extensión de asientos de anotación preventiva en la medida que, en la referida etapa de la habilitación urbana, aún no tienen existencia formal los lotes que la integran.

De la revisión de la partida matriz N° 11324017 del Registro de Predios de Lima, podemos advertir que todavía no consta inscrita la recepción de obras de la habilitación urbana.

6. El artículo 39 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en concordancia con el artículo 31G del anterior Reglamento, permite únicamente la anotación preventiva de la venta garantizada, que es

la que realiza el habilitador. Dicho artículo también prevé como único acto posterior admisible la cesión de posición contractual, ello en la medida que el comprador en la venta garantizada no se convierta en propietario sino hasta la recepción de las obras finales.

7. Ahora bien, en el título figuran dos transferencias de la propiedad de los lotes 12 y 13 de la manzana D de la Urb. Las Casuarinas de San Diego, distrito de San Martín de Porres, sin embargo, el apelante precisa que no se trataría de dos compraventas, sino de una compraventa y de una cesión de posición contractual, porque el cumplimiento de la cláusula décima de la escritura pública fue realizado no por la compradora original, sino por los compradores posteriores.

La cláusula décima de la escritura pública de compraventa de 18/5/2012 dispone:

"Queda convenido entre las partes expresamente en llevar a cabo las obras de habilitación urbana señaladas en la cláusula cuarta, específicamente agua potable, alcantarillado, las pistas, veredas y ornamentación de parques serán ejecutadas por "la vendedora" cuyo costo será sufragado por "la compradora", el mismo que para los lotes detallados en la cláusula sexta, asciende a la suma de S/ 18,004.60 (Dieciocho mil cuatro y 60/100 Nuevos Soles), debidamente notificada, importe que ha sido cancelado mediante depósito del Banco Continental de fecha 17.05.12, estableciéndose que la ejecución de las obras se han iniciado el 25 de abril de 2012 y serán ejecutadas en un lapso de 4 meses aproximadamente salvo imprevistos o causales ajenos a nuestra responsabilidad que impidan la culminación dentro plazo establecido".

8. Si bien de la décima cláusula del contrato de compraventa aparece el compromiso de la compradora de sufragar parte de los gastos de habilitación urbana, no se desprende de la misma que dichos gastos hayan sido pagados por la sociedad conyugal conformada por Luis Carlos Gutiérrez Reyes y su esposa Esmilda Córdova López, figurando por el contrario que se ha cancelado mediante un depósito de fecha 17/5/2012 efectuado en el Banco Continental².

9. De ello se infiere que el contrato de compraventa de los lotes a favor de María Esther Rojas Fernández quedó consumado, habiéndose pactado en la cláusula séptima del contrato el precio de venta, el mismo que ha sido cancelado. Se descarta por ende la tesis del recurrente en el sentido que este contrato fue ejecutado parcialmente.

Conforme a lo expuesto, solo podría accederse a la anotación preventiva de la compraventa garantizada de los lotes a favor de María Esther Rojas Fernández, previo desistimiento parcial de la rogatoria.

Corresponde confirmar la observación formulada al título.

Estando a lo acordado por unanimidad,

RESOLUCIÓN

² En el hipotético caso que sobre la base de las Boletas de Venta anexadas en copia certificada notarial se demuestre que los posteriores adquirentes pagaron estos gastos, lo único que generaría es un derecho de reembolso de esta suma a la compradora original, por haberse subrogado en el cumplimiento de este disposición contractual.

RESOLUCIÓN No. - 137 -2016-SUNARP-TR-L

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

TribunalResoluciones20161130184-2016.doc
1. JA

b) Resolución Nº 2130-2016-Tribunal Registral, SUNARP.

Se determina en función a la normatividad vigente entonces (Ley 26878, Ley 29090) que se pueden ejecutar *anotaciones preventivas* si es que se ha inscrito una venta garantizada, que a la finalización de la "entrega de obras" de la habilitación urbana, se considerará definitiva.

Eventualmente por acción directa de la Ley Nº 29090, las anotaciones preventivas sólo pueden provocar una **cesión de posición contractual** respecto de las partes contractuales sobre el bien.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 2130 -2016-SUNARP-TR-L

Lima, 21 de mayo de 2016

APELANTE : JUAN CARLOS PALOMINO OLIVARES
TÍTULO : N° 1012305 del 27/6/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 001143 del 25/7/2016.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Compraventa.
SUMILLA :

ACTOS DE DISPOSICIÓN Y GRAVAMEN POSTERIORES A LA ANOTACIÓN DE LA COMPRAVENTA GARANTIZADA EN HABILITACIONES URBANAS INICIADAS CON LA LEY N° 26878.

"Estando vigente la anotación preventiva se pueden anotar los actos posteriores de disposición y gravamen. Inscrita la recepción de obras, las anotaciones se convertirán en definitivas".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Miriam Yovana Carbajal Ramos a favor de Katherine Antonela Carbajal Coora (soltera) respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11310390 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de compraventa del 2/11/2015 otorgada ante el notario de Lima Luis Ernesto Arias Schreiber Montero.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, David Galileo Marcos Granados, observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es)

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Visto el parte notarial de compra-venta de fecha 02/11/2015, se advierte que el inmueble materia de transferencia se encuentra independizado provisionalmente, por lo que se requiere que previamente se inscriba la correspondiente recepción de obras e independización definitiva del lote. Ello conforme al artículo 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Base Legal: Numeral III y V del T.P., arts. 32°, 33° y 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, arts. 2009° y 2011° del Código Civil, art. 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios."

RESOLUCIÓN No. 230 -2016-SUNARP-TR-L

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando que en virtud del artículo 33 inciso a.3) del Reglamento General de los Registros Públicos se inscriba el presente título, en la misma modalidad y criterio con el cual se inscribieron las compraventas registradas en los asientos C00002 y C00003 de la partida N° 11310390 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 11310390 del Registro de Predios de Lima.

En la partida N° 11310390 se encuentra independizado provisionalmente el lote 9 de la manzana I ubicado en la habilitación urbana nueva de la Cooperativa de vivienda Villa Los Ingenieros Ltda. del distrito de Lurigancho – Chosica, de conformidad con el artículo 4 de la Ley N° 26578 y artículo 16 del D.S. N° 011-96-MTC, siendo su titular primigenio la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda. – COVILLA.

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Félix Augusto Muñante Hernández y Carmen Rosario Ramírez Suárez de Muñante en virtud de la escritura pública del 5/11/2002 otorgada ante el notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez.

En el asiento C00003 consta inscrita la compraventa a favor de Miriam Yovana Carbajal Ramos (soltera) en virtud de la escritura pública del 25/10/2012 otorgada ante el notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez.

Partida matriz N° 43088017 del Registro de Predios de Lima.

En la partida N° 43088017 se encuentra inscrito el lote D del distrito de Lurigancho con un área de 359,243.00 m², siendo su titular la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda.

En el asiento B00001 consta inscrita la aprobación de la habilitación urbana nueva de un área de 283,270.42 m² que forma parte de un área mayor de 359,243.00 m² por Resolución de Alcaldía N° 1168/00-MDL del 19/9/00 y N° 200/2001-MDL del 5/2/01 expedidas por la Municipalidad de Lurigancho – Chosica, habiéndose autorizado la venta garantizada de lotes y las construcciones simultáneas para uso de vivienda temporal sobre un área útil de 99,708.57 m² correspondiente al número total de lotes destinados a vivienda (301 lotes).

En el asiento B0000 (sic) consta anotada la independización provisional de los lotes destinados a vivienda que constituyen el área útil autorizada para la celebración de contratos de venta garantizada y construcción simultánea para uso de vivienda temporal, entre los cuales se encuentra el lote 9 de la manzana I independizado en la partida N° 11310390 del Registro de Predios de Lima.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a

RESOLUCIÓN No. 130-2016-SUNARP-TR-L

determinar es la siguiente:

- Si procede inscribir actos de disposición sobre lotes que integran una habilitación urbana cuando no consta inscrita la recepción de obras.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a la Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, la habilitación urbana es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazó en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones.

Asimismo, conforme al Reglamento Nacional de Edificaciones, terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas.

2. El trámite administrativo de las habilitaciones urbanas se encuentra actualmente regulado en la Ley N° 29090 - "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25/9/2007 y vigente desde el 28/9/2008¹. Asimismo, para las habilitaciones urbanas iniciadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 29090, la Séptima Disposición Final de la citada ley estableció que "Los procedimientos administrativos iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado se acija a lo establecido en esta Ley". Asimismo, en la Novena Disposición Final se señaló que la ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación de los Reglamentos, para cuyo efecto el plazo se encuentra establecido en la Primera Disposición Final.

Los Reglamentos a que hacen alusión la Novena Disposición Final son: a) El Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación²; b) El Reglamento de Revisores Urbanos y c) El Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica. Estos reglamentos fueron publicados en el diario oficial "El Peruano" el 27/9/2008.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Miriam Yovana Carbajal Ramos a favor de Katherine Antonela Carbajal Coora respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11310390 del Registro de Predios de Lima.

De la revisión de los antecedentes registrales, podemos apreciar que la mencionada partida ha sido independizada provisionalmente del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 43088017 del Registro de Predios de Lima, en cuyo asiento 800001 consta inscrita la aprobación de la habilitación urbana nueva de un área de 283,270.42 m² que forma parte de

¹ Conforme a la Novena Disposición Final de la Ley 29090, la misma entrará en vigencia al día siguiente de la publicación de los Reglamentos. Los Reglamentos de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, de Revisores Urbanos y de Verificación Administrativa y Técnica fueron publicados en el diario oficial "El Peruano" el 27/9/2008, razón por la que la Ley 29090 entra en vigencia el 28/9/2008.

² En relación a la materia de dicho reglamento, actualmente se encuentra vigente el reglamento aprobado por D.S. 008-2013-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 4/5/2013.

RESOLUCIÓN No. -2016-SUNARP-TR-L

un área mayor de 359,243.00 m² por Resolución de Alcaldía N° 1165/00-MDL del 19/9/00 y N° 200/2001-MDL del 5/2/01 expedidas por la Municipalidad de Lurigancho – Chosica, habiéndose autorizado la venta garantizada de lotes y las construcciones simultáneas para uso de vivienda temporal sobre un área útil de 99,708.57 m², entre los cuales se encuentra el predio submatéria.

Como puede apreciarse, la habilitación urbana se aprobó durante la vigencia de la ley anterior, Ley 26578.

4. Mediante la Ley N° 26578 que aprobó la Ley General de Habilitaciones Urbanas, actualmente derogada², se normaba el procedimiento simplificado para la aprobación de habilitaciones urbanas nuevas, la regularización de aquellas habilitaciones ejecutadas que no habían culminado los trámites municipales respectivos y la regularización de las lotizaciones informales que sin constituir habilitaciones urbanas contaban con construcciones parcialmente consolidadas.

El artículo 4 de la referida ley y el artículo 8 del TUO del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas (D.S. N° 011-98-MTC³) establecían que el procedimiento se encontraba constituido por dos etapas:

- a) La Aprobación de la Habilitación y
- b) La Recepción de Obras.

La primera etapa se encontraba referida a la conformidad técnica del proyecto y de las condiciones urbanísticas que debía respetar, mientras que la segunda, a la conformidad de las obras urbanas que hubiese ejecutado en concordancia con la Habilitación Urbana aprobada.

Agregaba la misma norma que la etapa de aprobación de la habilitación urbana podría contener la autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas y para celebrar contratos de compraventa garantizada. Asimismo, señalaba que la inscripción de la primera etapa de este procedimiento daba mérito a la inscripción de los lotes individuales que integran el plano de lotización. Con igual criterio el artículo 16 del D.S. N° 011-98-MTC normaba esta situación señalando: "(...) En el caso que se diera por cumplida la Etapa de Aprobación de la Habilitación, al contar los interesados con la aprobación de los Estudios Preliminares y/o Definitivos a que se refiere el inciso b) del Artículo 9, de conformidad con lo ordenado en el último párrafo del inciso 1) del Artículo 4 de la Ley, podrán solicitar al Registro Predial Urbano o al Registro de la Propiedad Inmueble, según corresponda, la inscripción de los planos aprobados, lo que dará mérito para la apertura e inscripción de las partidas registrales correspondientes a los lotes individuales respectivos."

5. Como puede apreciarse, si bien dentro del contexto registral el procedimiento de habilitación urbana tiene dos etapas perfectamente definidas, como son la aprobación de habilitación urbana y la recepción de las obras finales, en el ámbito extraregistral se puede distinguir una etapa intermedia entre ambas, cual es, la ejecución de las obras de habilitación urbana. Es decir, luego de obtenida la aprobación de la habilitación urbana y

¹ Al haber entrado en vigencia la Ley N° 29090.

² Derogada por el D.S. N° 010-2005-VIVIENDA.

RESOLUCIÓN No. 2130 -2016-SUNARP-TR-L

la autorización para la ejecución de obras² corresponde al habilitador la ejecución de las mismas a fin de que el predio rústico o eriazó se convierta en uno urbano que cuente con los respectivos servicios públicos. La diferenciación de estas tres etapas que tiene todo proceso regular de habilitación urbana nos conduce a la conclusión de que en el ámbito registral la primera etapa únicamente implica la aprobación e inscripción del proyecto de la futura urbanización.

Por lo tanto, no puede concluirse que la sola aprobación de la habilitación urbana implica la existencia de lotes de terrenos urbanos, pues como queda indicado, en la esfera extraregstral se requiere la ejecución de las obras de habilitación y en la registral la inscripción de la resolución de recepción de obras finales.

En razón de ello, y siendo que la aprobación de la habilitación urbana no acredita la existencia formal de los lotes que la integran, es que las independizaciones a que hacen referencia los artículos 4 de la Ley N° 26878 y el artículo 15 de su reglamento, se realizan con el carácter de provisional.

6. De otro lado, respecto a las compraventas garantizadas de los lotes de una habilitación urbana, esta instancia en el CXXVII Pleno del Tribunal Registral realizado el 8/4/2014 adoptó el siguiente acuerdo plenario:

COMPRVENTA GARANTIZADA AL AMPARO DE NORMAS ANTERIORES A LA LEY 29090

"En las habilitaciones urbanas que aún no cuentan con recepción de obras, y tienen autorización para efectuar ventas garantizadas, procederá la anotación preventiva de duración indeterminada de la compraventa garantizada."

En virtud a tal acuerdo no procede la inscripción definitiva de la compraventa garantizada, tan sólo su anotación preventiva; ello en atención a que aún no se ha producido la recepción de obras de la habilitación urbana, contándose únicamente con la aprobación de la misma, es decir, sólo con proyectos.

7. En ese sentido, el artículo 39 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)³, concordante con el artículo 31G del anterior Reglamento, señala:

"Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada
La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras."

Siguiendo esa línea, el artículo 49⁴ del RIRP establece lo siguiente:

"Artículo 49.- Inscripción de actos de disposición de lotes que integran una habilitación urbana

² El artículo 11 del D.S. N° 011-06-MTC establece que "La solicitud podrá también referirse a la autorización para la ejecución de las obras, en cuyo caso se precisará si la ejecución será integral o progresiva (I, II)".

³ Aprobado Por Resolución N° 287-2013-SUNARP-TR en el 3/5/2013.

⁴ Cabe señalar que en el Pleno CXXI llevado a cabo el 5/5/2014 se discutió sobre la interpretación de este artículo, adoptando el siguiente acuerdo:

INTERPRETACIÓN DEL ART. 49 DEL RIRP

"Cuando la resolución municipal de aprobación de la habilitación haya autorizado la libre disponibilidad, las inscripciones se harán preventivamente (pues es la primera etapa). Las anotaciones preventivas se convertirán en definitivas al inscribirse la recepción de obras (segunda etapa)".

RESOLUCIÓN No. 2130-2016-SUNARP-TR-L

Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente.”

Ahora bien, de acuerdo a los antecedentes registrales anteriormente osados, tenemos que la habilitación urbana submatéria no ha culminado su proceso, habiendo quedado en etapa de aprobación de habilitación, en la cual se otorgaba autorización para la venta garantizada de lotes y las instrucciones simultáneas para uso de vivienda temporal.

Asimismo, en la partida matriz no se aprecia que se hayan recepcionado las obras de habilitación urbana.

Al respecto, esta instancia en el CXLV Pleno llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 26, 27 y 29 de febrero de 2016 aprobó el siguiente acuerdo:

Actos de disposición y gravamen posteriores a la anotación de la compraventa garantizada en habilitaciones urbanas iniciadas con la Ley N° 26878

“Estando vigente la anotación preventiva se pueden anotar los actos posteriores de disposición y gravamen. Inscripción la recepción de obras, las anotaciones se convertirán en definitivas”.

Los fundamentos que sustentan dicho acuerdo fueron, entre otros, los siguientes:

“1. Tenemos actualmente dos leyes que rigen el procedimiento de habilitación urbana: i) la Ley 26878 y ii) la Ley 29090. En efecto, por mandato de la Séptima Disposición Final de la Ley 29090:

SÉTIMA.- Los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ley (Ley 26878), se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoga a lo establecido en esta Ley.

Como puede verse, la Ley 29090 estableció la aplicación ultractiva de la Ley 26878 a los procedimientos que se instauraron con ella. Si esto es así, las normas infralegales relacionadas como el Reglamento de la Ley 26878 y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), aprobado mediante la Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN, también deben ser aplicadas ultractivamente a los procedimientos de habilitación urbana iniciados bajo la Ley 26878.

2. Según la Ley 26878, el procedimiento de habilitación urbana contemplaba dos etapas: i) la aprobación de la habilitación (proyecto); y ii) la recepción de las obras. Con relación a la primera fase, la norma prescribió que podían independizarse los lotes cuando existía autorización con venta garantizada (artículo 4).

3. Registralmente, la independización de los lotes de la primera etapa de la habilitación fue regulada por el artículo 37 del anterior RIRP, aprobado por la Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN. (...).

(...)

RESOLUCIÓN No. 2130 -2016-SUNARP-TR-L

De acuerdo con este artículo 37, los lotes del proyecto de habilitación urbana se anotaban preventivamente por un lapso indefinido y podían anotarse actos posteriores sean de disposición o gravamen con la misma duración.

(...)

5. Si la anotación preventiva de los lotes del proyecto de habilitación tiene una duración indefinida, en razón de la aplicación ultractiva de la Ley 29878, entonces de la misma manera debe admitirse la anotación preventiva indeterminada de los actos posteriores de disposición y gravamen de los lotes, conforme lo prevé el artículo 37 del anterior RTRP, porque se aplica ultractivamente por mandato de la Séptima Disposición Final de la Ley 29090.

(...)

Conforme al acuerdo anteriormente glosado, podemos colegir que resulta procedente anotar provisionalmente actos de disposición y gravamen posteriores a la anotación de compraventa garantizada en habilitaciones urbanas tramitadas bajo normas anteriores a la Ley N° 29090, los cuales se convertirán en definitivos cuando se inscriba la recepción de obras respectiva.

10. En ese sentido, tenemos que siendo que en el presente procedimiento, la rogatoria inicial de inscripción definitiva de compraventa ha sido precisada por el recurrente en el escrito de apelación presentado, a efectos de inscribirse el referido acto en forma provisional, acorde con las anotaciones preventivas registradas en los asientos C00001, C00002 y C00003 de la partida electrónica N° 11310390 del Registro de Predios de Lima, los cuales se convertirán en definitivos previa inscripción de la habilitación urbana correspondiente, resulta procedente anotar de forma similar la compraventa solicitada.

Conforme lo expuesto, corresponde **revocar la observación** formulada por el Registrador.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada según Resolución N° 293-2016-SUNARP-PT del 23/12/2015.

Estando a lo acordado por unanimidad:


RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y disponer su anotación conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos que correspondan.

Regístrese y comuníquese.


LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN No. 2130 -2016-SUNARP-TR-L


MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral
1.221610132026-2016-0000


ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral

c) Resolución N° 305-2016-Tribunal Registral SUNARP

En esta resolución se detalla las tres categorías de Habilitaciones Urbanas que se describen en nuestra realidad: La habilitación urbana nueva (i), la habilitación urbana ejecutada (ii) y la habilitación urbana de oficio (iii)

Esto para poder detallar la posibilidad de que se pueda ejecutar una anotación preventiva (en la primera categoría detallada).



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.° 305 -2016-SUNARP-TR-T

Trujillo, 13 de julio de dos mil dieciséis.

APELANTE	:	JUAN MANUEL SAAVEDRA JAIME
TÍTULO	:	N.° 291301 del 28/3/2016.
INGRESO	:	170-2016.
PROCEDENCIA	:	Procedencia Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.
REGISTRO	:	Predios de Chiclayo.
ACTO	:	Compraventa.
SUMILLAS	:	

ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA

Tratándose de una habilitación urbana nueva o habilitación urbana ejecutada, la sola aprobación del proyecto de habilitación –incluso con la autorización de compraventa garantizada o de libre disponibilidad de lotes– se registra como anotación preventiva hasta su conversión en asientos definitivos, a partir de la inscripción de la recepción de obras.

CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA

La Ley N.° 29090 no ha establecido plazo de caducidad para el proyecto aprobado en vía de regularización de habilitación urbana ejecutada, por lo tanto, la vigencia de su anotación preventiva estará supeditada a lo dispuesto por la autoridad municipal.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la compraventa que Roysa Constructores S.A.C. a favor de Juan Manuel Saavedra Jaime respecto del lote 22 manzana I de la habilitación urbana Santa Alejandrina, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, registrado en la partida N.° 11155332 del Registro de Predios de Chiclayo. Adjuntándose a dicho efecto, parte

notarial de la escritura pública del 5/2/2016 expedido por el notario de Chiclayo Pedro Abraham Valdivia Dextre.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Chiclayo Lucía Isabel Portocarrero More denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

(Se renumera para mejor resolver)

ANTECEDENTE REGISTRAL: 11155332

ACTO SOLICITADO: Compraventa.

CONTENIDO DEL ACTO MATERIA DE ANALISIS

Que, de la revisión del presente título se solicita la inscripción de la compraventa del lote 22 de la manzana I, de la Habilitación Urbana Santa Alejandrina, distrito de Chiclayo, inscrito en la partida N° 11155332, que otorga ROYSA CONSTRUCTORES S.A.C. a favor de JUAN MANUEL SAAVEDRA JAIME, según consta de la escritura pública N° 163 de fecha 5/2/2016, otorgada ante notario Pedro Valdivia Dextre.

FUNDAMENTOS PARA LA TACHA:

De acuerdo al estudio del título se ha llegado al siguiente pronunciamiento por las siguientes razones:

SUPUESTO NORMATIVO

El Art. 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, respecto de los alcances de la calificación señala: "El Registrador y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados. Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas".

El artículo 923 del C.C. define el derecho de propiedad de la siguiente manera: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". El derecho de propiedad es uno de los derechos reales más completos y absolutos, siendo una de sus características el poder o facultad de poder disponer del bien.

El Tribunal Registral mediante la Resolución N.° 1397-2014-SUNARP-TR-L de fecha 25/07/2014, ha establecido que: "ANOTACION

RESOLUCIÓN N.º 305-2016-SUNARP-TR-T

PREVENTIVA DE PROYECTO DE HABILITACION URBANA "El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación computado conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley N.º 29090. Asimismo, las partidas pre-independizadas y las anotaciones preventivas extendidas en ellas se mantendrán vigentes hasta la caducidad del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Producida la caducidad, se procederá al cierre de dichas partidas".

El Artículo 11 de la Ley, N.º 29090, dispone que: Las licencias de habilitación urbana y de edificación, reguladas por la presente Ley, tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga debe solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno.

El inicio de la vigencia de las licencias es computado para todas las Modalidades, desde la fecha de su emisión.

El Artículo 64 el TUO del RGRP define a las anotaciones preventivas de la siguiente manera: "Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito".

DEL CASO

1) Del estudio de la partida electrónica N.º 11155332, se advierte que en el asiento G00001, se inscribió la independización de esta partida de la matriz P.E. N.º 11124528, en la que en el asiento B00003 se deja constancia que la habilitación urbana se encuentra en SU PRIMERA ETAPA (Primera Etapa del Procedimiento Administrativo de Habilitación Urbana) aprobada por silencio administrativo de habilitación urbana y la libre disponibilidad de los lotes de la Urb. Santa Alejandrina, dispuesto por Resolución del Tribunal Registral N.º 475-2011-SUNARP-TR-T de fecha 05/08/2011, quedando inscrita, en dicha partida la manzana 1 lote 22 con un área de 102.58 m², el cual ha sido materia de independización como ANOTACIÓN PREVENTIVA con autorización de libre disponibilidad en la mencionada partida.

2) De la revisión del título archivado N.º 28273-2011 de fecha 11/04/2011, se constata que el administrado se ha acogido al Silencio Administrativo Positivo, ejercitada mediante declaración con firma certificada de fecha 22/03/2011 ante notario de Trujillo Gustavo Ferrer Villavicencio, por no haberse pronunciado la Municipalidad de Chiclayo; es decir que el plazo de vigencia deberá computarse desde el 22/01/2011 (fecha de ingreso del expediente a la municipalidad) al no

haberse emitido la respectiva licencia; por tanto el plazo de los 36 meses se ha cumplido indefectiblemente el 22/01/2014, de haber prórroga el plazo se habría cumplido el 22/01/2015.

En conclusión, de conformidad con lo establecido en la Resolución N.º 1397-2014-SUNARPTR-L, establece en su cuarto considerando que, en concordancia del artículo 31E del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (derogado), y del artículo 11 de la Ley N.º 29090, que el asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación urbana, la misma que tiene una vigencia de 36 meses desde la fecha ingreso del expediente a la municipalidad respectiva, siendo que en el presente caso ha caducado de pleno derecho.

3) DEL ESCRITO PRESENTADO

Que, en cuanto a la naturaleza del instituto de la libre disponibilidad, este se encuentra regulado en el artículo 49 del nuevo RIRP, aprobado por RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 097-2013-SUNARP-SN, al respecto el tribunal Registral ya se ha pronunciado respecto a su naturaleza jurídica al establecer que se trata de una ANOTACIÓN PREVENTIVA, en el CXXI PLENO en la Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 06 de junio de 2014, que: "Cuando la resolución municipal de aprobación de la habilitación haya autorizado la libre disponibilidad, las inscripciones se harán preventivamente (pues es la primera etapa). Las anotaciones preventivas se convertirán en definitivas al inscribirse la recepción de obras (segunda etapa)". Por tanto, tanto en la partida matriz como en la partida independizada se encuentran con autorización de libre disponibilidad, estas NO SON inscripciones definitivas, sino que tienen la naturaleza de ser preventivas.

Que, de la revisión del título archivado N° 28273-2011 de fecha 11/04/2011, se constata que obra la resolución del Tribunal Registral N° 475-2011-SUNARP-TR-T de fecha 05/08/2011, que ordena la inscripción de la regularización de la habilitación urbana ejecutada Santa Alejandrina. Al respecto, en el considerando 11 de dicha resolución, el mismo Tribunal establece que la regularización de la habilitación urbana ejecutada puede tener por objeto el simple proyecto o la recepción de obras, y que para este caso, la solicitud presentada ante la municipalidad no se hace referencia a la ejecución de las obras de la habilitación, ni al valor de las mismas, debe entenderse que el objeto de la regularización es el PROYECTO DE LA HABILITACION. Se reafirma además al pronunciarse respecto de la liquidación de los derechos registrales, que los actos inscribibles en el caso sub examen, son tres, aprobación del PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA ejecutada, la

RESOLUCIÓN N.º 305-2016-SUNARP-TR-T

libre disponibilidad y la independización de los 239 lotes; debe entenderse que en este último caso se trata de pre-independizaciones. Máxime si en la parte resolutive de la mencionada resolución, el Tribunal registral, dispone la inscripción de la regularización del PROYECTO de la habilitación urbana ejecutada Santa Alejandrina. Por tanto, a todas luces, la naturaleza de la inscripción efectuada en la partida electrónica N.º 11155332 es de una anotación preventiva, mas no de una inscripción definitiva.

Que, la aplicación del Silencio Administrativo Positivo (SAP) tiene por objeto sustituir la omisión de pronunciamiento por parte de la administración pública, por lo que sería errado equipararlo a una recepción de obras o calificarlo como una inscripción definitiva; sino que por el contrario, esta aplicación del SAP se considera como un pronunciamiento válido y expreso de la administración pública en los términos solicitados por el administrado, y en el caso que nos ocupa, lo que se solicitó fue la aprobación del proyecto de habilitación urbana ejecutada, conforme lo ha anotado el Tribunal Registral.

Que, en cuanto al argumento 2.7 del escrito presentado por el usuario, en el asiento G00001, rubro D00001, se trata de un traslado de una hipoteca de la partida matriz N.º 11124528, a la partida independizada N.º 11155332, materia de la compraventa, por lo que no se trata de una conversión o convalidación a un derecho de propiedad por efecto del traslado de la hipoteca ni de la cancelación, como afirma el usuario, sino que, como queda anotado, únicamente se trata de un traslado, cuya ejecución se puede efectuar sobre la información publicitada en la partida matriz.

4) Sin perjuicio de lo antes indicado, de conformidad con lo establecido en la séptima disposición transitoria del DL N.º 1049, en el instrumento público se ha autorizado para la presentación del instrumento público ante el registro al señor Juan Manuel Saavedra Jaime, sin embargo quien efectivamente presenta el título es el señor Pedro Abraham Saavedra Jaime, y este no se encuentra acreditado en el PSI módulo de notarios.

Por lo expuesto y en aplicación de lo establecido en los literales d) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a tachar el presente título, por cuanto existen obstáculos insalvables que emanan de la partida registral.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso, en los términos siguientes:

- Es necesario señalar que la Resolución n.º 475-2011-SUNARP-TR-T del 5.8.2011 dispone la inscripción de la regularización del proyecto de habilitación urbana ejecutada Santa Alejandrina y la libre disponibilidad de los lotes que se independizarán. Teniendo como antecedente y parte de los fundamentos justificantes de la referida regularización, que la licencia de habilitación urbana fue validada por un acto administrativo ficto, acogándose al silencio administrativo positivo.
- Es decir, el Tribunal Registral dispuso la inscripción de la regularización de la habilitación urbana Santa Alejandrina, sin que la califique como preventiva en ninguno de sus términos, lo que debe vincularse al tipo de procedimiento inscrito; aclarando que no se trata de la inscripción de una habilitación urbana, sino de la regularización de una habilitación urbana ejecutada. En ese sentido, el silencio administrativo positivo no se aplica sobre una habilitación urbana, sino sobre una regularización de habilitación urbana ejecutada con libre disponibilidad.
- En resumen, la inscripción ordenada por el Tribunal Registral fue definitiva por no haberse ordenado su categoría preventiva, dado que existía una facultad de libre disponibilidad y se trataba de una regularización de habilitación urbana ejecutada, conforme al artículo 23 de la Ley N.º 29090. Entendiéndose que el silencio administrativo positivo aplicado comprende la recepción de obras por tratarse de la regularización de una habilitación urbana ejecutada; supuesto sobre el cual no se pronuncia el CXXI Pleno del Tribunal Registral, pues únicamente es un pronunciamiento sobre la inscripción de la habilitación urbana con libre disponibilidad y no sobre la regularización de habilitación urbana ejecutada.
- Se debe aclarar, además, que por error se consignó el nombre de Pedro Abraham Saavedra Jaime en el formulario de inscripción del título impugnado, siendo el nombre real y correcto Juan Manuel Saavedra Jaime.

ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio constituido por el lote 22 de la manzana I de la habilitación urbana Santa Alejandrina, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, se encuentra independizado provisionalmente (de la partida matriz N.º 11124528) en la partida N.º 11155332 del Registro de Predios de Chiclayo.

En el asiento C00001 consta registrado el dominio a favor de Roysa Constructores S.A.C.

RESOLUCIÓN N.º 305-2016-SUNARP-TR-T

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si aprobada la regularización de una habilitación urbana ejecutada con libre disponibilidad sobre sus lotes, implica que la inscripción en el Registro deba ser definitiva.
- Si la anotación preventiva de aprobación de habilitación urbana ejecutada está sujeta a un plazo de caducidad.

VI. ANÁLISIS

1. Las habilitaciones urbanas se encuentran actualmente reguladas en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones¹. De acuerdo a esta Ley, el proceso de habilitación urbana pasa por obtener una licencia de habilitación urbana y una vez concluidas las obras se solicita su recepción; asimismo, las distingue en habilitaciones urbanas nuevas, habilitaciones urbanas ejecutadas (en vía de regularización) y habilitaciones urbanas de oficio.

Los requisitos pertinentes a cada una de ellas se encuentran previstos en la antedicha ley y en su reglamento, aprobado por el D. S. N.º 008-2013-VIVIENDA.

2. El subnumeral 16.5 del artículo 16 del precitado reglamento ratifica que el procedimiento de habilitación urbana tiene dos etapas:

16.5. El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

- a) Aprobación del proyecto
- b) Recepción de las obras

Como puede apreciarse, si bien dentro del contexto registral el procedimiento de habilitación urbana tiene dos etapas perfectamente definidas, como son la aprobación de la habilitación urbana y la recepción de las obras finales, en el ámbito extrarregistral se puede distinguir una etapa intermedia entre ambas, cual es, la ejecución de las obras de habilitación urbana. Es decir, luego de obtenida la aprobación



¹ Publicada en el diario oficial *El Peruano* el 25.9.2007.

de la habilitación urbana y la autorización para la ejecución de las obras, corresponde al habilitador la ejecución de las mismas a fin de que el predio rústico o eriazó se convierta en un predio urbano que cuente con los respectivos servicios públicos.

La diferenciación de estas tres etapas que tiene todo proceso regular de habilitación urbana, nos conduce a la conclusión de que en el ámbito registral la primera etapa únicamente implica la aprobación e inscripción del proyecto de la futura urbanización. Por lo tanto, no podría concluirse que la sola aprobación de la habilitación urbana implica la existencia de lotes de terreno urbano, pues como queda indicado, en la esfera extrarregistral se requiere de la ejecución de las obras de habilitación y en la registral de la inscripción de la resolución de recepción de obras finales.

3. Dado que con la inscripción de la aprobación de la habilitación urbana únicamente se tiene –en el ámbito registral– el proyecto de la futura lotización y, por lo tanto, no existen propiamente lotes de terreno urbano sino futuros lotes urbanos, es que el artículo 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

Para inscribir la transferencia de propiedad y los demás actos de disposición de los lotes que integran la habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente.

Dentro de dicho contexto debe interpretarse el artículo 39 del referido reglamento, que permite la anotación preventiva de la compraventa garantizada, pues se trata de un bien futuro respecto del cual se ha abierto una partida registral: "La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras."

4. Ahora, en cuanto a la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, el primer párrafo del artículo 23 de la Ley N.º 29090 dispone que: "La resolución de aprobación de las habilitaciones urbanas ejecutadas, expedida por la municipalidad distrital, deberá contener la resolución que apruebe el proyecto de habilitación urbana en vía de regularización y, de ser el caso, la recepción de obras."

Al respecto, el artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de regularización de habilitaciones

RESOLUCIÓN N.º 305-2016-SUNARP-TR-T

urbanas ejecutadas, disponiendo que dicha inscripción se efectuará en mérito a los siguientes documentos:

- i) Resolución municipal que en vía de regularización aprueba el proyecto, en cuyo caso se extenderá la anotación preventiva aplicándose el artículo 37 en lo que fuere pertinente, o la recepción de obras de la habilitación urbana ejecutada, en cuyo caso se extenderá el asiento de inscripción de la habilitación y de la independización de los lotes;
- ii) Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización o de replanteo, en su caso, presentados ante la municipalidad;
- iii) Memoria descriptiva; y
- iv) En el supuesto de regularización con recepción de obras se presentará la valorización de estas, salvo que se encuentre contenida en la memoria descriptiva.

La norma añade que cuando la resolución municipal de regularización solo apruebe el proyecto, se anotará preventivamente. Los lotes serán independizados una vez que se presente la resolución de recepción de obras.

5. Como puede apreciarse, en los casos de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, la municipalidad puede:

- a) Disponer en vía de regularización la aprobación del proyecto: en este caso se extiende anotación preventiva, aplicándose en lo pertinente el artículo 37 del mismo reglamento donde se regula el contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana; y
- b) Aprobar en vía de regularización la recepción de obras: en este caso se extiende inscripción e independización de los lotes.

No obstante, al igual que en los proyectos de habilitación urbana, en los que la municipalidad puede conceder autorización para la compraventa garantizada o puede otorgar la libre disponibilidad de los lotes, en las habilitaciones urbanas ejecutadas la municipalidad también puede admitir ambas opciones pero solo cuando se aprueba el proyecto de habilitación urbana en vía de regularización.

De ser este el caso, autorizadas la compraventa garantizada o la libre disponibilidad de los lotes, dichas transferencias se extenderán con la calidad de anotaciones preventivas, pues la inscripción definitiva solo se obtendrá cuando se cuente con la recepción de obras. Así, en tanto no se conceda la recepción de obras –en estricto– no existen lotes urbanos sino futuros o potenciales lotes urbanos.

6. A propósito, este criterio fue elevado a la categoría de acuerdo plenario en el CXXI Pleno del Tribunal Registral²: "Cuando la resolución municipal de aprobación de la habilitación haya autorizado la libre disponibilidad, las inscripciones se harán preventivamente (pues es la primera etapa). Las anotaciones preventivas se convertirán en definitivas al inscribirse la recepción de obras (segunda etapa)."

En relación a ello, reiteramos que bien sea habilitación urbana nueva o habilitación urbana ejecutada, la sola aprobación del proyecto de habilitación –incluso con la autorización de compraventa garantizada o de libre disponibilidad de lotes– se registra como anotación preventiva a la espera de su transformación en asientos definitivos a partir de la inscripción de la recepción de obras.

7. En lo que respecta al caso *submateria*, esta instancia mediante la Resolución N° 475-2011-SUNARP-TR-T del 5/8/2011 señaló lo siguiente:

(...) la regularización de una habilitación urbana ejecutada puede tener por objeto el simple proyecto o la recepción de obras, como se desprende de los ya citados artículos 38.1 del Reglamento de la Ley 29090 y 31N del RIRP. Toda vez que en la solicitud presentada ante la Municipalidad no se hace referencia a la ejecución de las obras de la habilitación, ni al valor de las mismas, debe entenderse que el objeto de la regularización es el proyecto de habilitación urbana.³

Así, se ordenó: "(...) DISPONER LA INSCRIPCIÓN DE LA REGULARIZACIÓN DEL PROYECTO DE LA HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA "SANTA ALEJANDRINA" Y LA LIBRE DISPONIBILIDAD DE LOS LOTES QUE SE INDEPENDIZARÁN (...)"

Como vemos, si bien no se indicó literalmente que el registro de la habilitación urbana ejecutada Santa Alejandrina y la independización de sus futuros lotes serían provisionales, es decir, a través de anotaciones preventivas; la calidad transitoria de los asientos resulta intrínseca a la condición de proyecto de habilitación urbana (ya sea nueva o ejecutada), tal como fuera advertido por esta instancia y mencionado expresamente en la precitada Resolución N.º 475-2011-SUNARP-TR-T.

Además, su justificación no solo parte de un acuerdo plenario del Tribunal Registral, sino nace de la normativa especializada antes

² Realizado el día 6 de junio de 2014.

³ Se deja constancia que el artículo 31N del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al que se hace referencia, actualmente es el 47 del referido reglamento.

RESOLUCIÓN N.º 305-2016-SUNARP-TR-T

expuesta. Por lo tanto, está claro que mientras no se inscriba la recepción de obras de la habilitación urbana ejecutada Santa Alejandrina, todos los asientos extendidos en la partida independizada N.º 11155332 del Registro de Predios de Chiclayo serán anotaciones preventivas.

En ese sentido, corresponde **confirmar los puntos 1 y 3 de la denegatoria de inscripción** formulada.

8. De otro lado, sobre la caducidad o no de las anotaciones preventivas en caso de aprobación del proyecto de habilitación urbana ejecutada, cabe señalar que el artículo 23 de la Ley N.º 29090, que norma la regularización de las habilitaciones urbanas ejecutadas, no establece el plazo de vigencia de la resolución municipal que aprueba el proyecto, igual sucede con el reglamento de dicha ley.

Por su parte, el artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que se aplica el artículo 37 del mismo reglamento "en lo que fuere pertinente" a la anotación preventiva de la resolución municipal que en vía de regularización aprueba el proyecto.

El nombrado artículo 37 regula el contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana, disponiendo que caduca de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación, computado conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley N.º 29090.

9. Al respecto, el artículo 11 de la Ley N.º 29090 establece el plazo de vigencia de las licencias de habilitación y de edificación, precisando que tendrán una vigencia de 36 meses, prorrogables por 12 meses calendario y por única vez. El inicio de vigencia de las licencias se computaba a partir del ingreso del expediente a la municipalidad respectiva⁴.

Sobre el particular, este Colegiado no considera que sea pertinente aplicar el plazo de vigencia de las licencias de habilitación a las resoluciones de aprobación de proyectos en vía de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas. Ello por la razón de que al tratarse de un plazo de caducidad, debe reputarse como una restricción y, por lo tanto, no cabría aplicarlo por analogía a una situación no prevista⁵. En

⁴ El texto vigente del artículo 11 de la Ley 29090 modificado por Decreto Legislativo 1225 establece que el inicio de la vigencia de las licencias es computado desde la fecha de su emisión.

⁵ Artículo IV del Título Preliminar del Código Civil.- Aplicación análoga de la ley.

todo caso, deberá estarse a lo que la propia autoridad municipal haya dispuesto en su resolución, no pudiendo calificar su contenido o fundamentos⁶.

10. Entonces, aplicado este criterio a la referida habilitación urbana ejecutada Santa Alejandrina, tenemos que al haberse aprobado el proyecto en vía de regularización a través del silencio administrativo positivo no existe una resolución formal que establezca un plazo de vigencia, de igual manera –como ya se dijo– tampoco consta expresamente ni en la Ley N° 29090, ni en su reglamento (D. S. N.° 008-2013-VIVIENDA), ni en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

De ahí que las anotaciones preventivas de la partida N.° 11155332 del Registro de Predios de Chiclayo no estén sujetas a ningún plazo de caducidad. Cabe resaltar que esta decisión se respalda en la Resolución N.° 773-2014-SUNARP-TR-L del 16/4/2014.

Motivo por el cual, corresponde revocar la tachada sustantiva formulada en el punto 2 de la esquila.

11. Finalmente, se advierte que la presentación de la escritura pública de compraventa fue encargada por el notario de Chiclayo Pedro Abraham Valdivia Dextre a favor de Juan Manuel Saavedra Jaime con D.N.I. N.° 16410429, sin embargo que el nombre del presentante consignado en el formulario de inscripción aparece como Pedro Abraham Saavedra Jaime con D.N.I. N.° 16410429.

Efectivamente, tal como lo evidenció la registradora, los prenombrados de ambos sujetos difieren; no obstante debe considerarse que el número del documento nacional de identidad es el mismo. Además, se verifica que se ha presentado copia simple del documento de identidad del presentante Juan Manuel Saavedra Jaime, el cual constituye un requisito exigible de acuerdo al artículo 15 del Reglamento General de los Registros Públicos.

La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía.

⁶ En el XCIII Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 16.8.2012:

En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

RESOLUCIÓN N.º 305-2016-SUNARP-TR-T

Siendo ello así, podemos colegir que únicamente se ha incurrido en un error material, por lo que corresponde **dejar sin efecto el punto 4 de la tachadura sustantiva** formulada.

Bajo las consideraciones expuestas se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N.º 279-2016-SUNARP-TR-T del 24/6/2016.


Intervienen como vocales(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez y Rosa Isabel Bautista Ibáñez autorizadas mediante Resoluciones n.ºs 296-2015-SUNARP/PT y 108-2016-SUNARP/PT del 07.6.2016, respectivamente, y la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo autorizada mediante Resolución N.º 106-2016-SUNARP/PT del 07.6.2016.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tachadura del título y el punto 2 de esta, **DEJAR SIN EFECTO** el punto 4 y **CONFIRMAR** los demás extremos de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Chiclayo al título referido en el encabezamiento, de conformidad con los fundamentos expuestos en el presente análisis.
Regístrese y comuníquese.


ROSA ISABEL BAUTISTA IBÁÑEZ
Presidenta (e) de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

d) Resolución N° 572-2015-Tribunal Registral, SUNARP

La incidencia de esta resolución para nuestro tema de investigación es referencial debido principalmente al efecto que implica detallar la *anotación preventiva de una hipoteca, al no registrarse la recepción de obras de una Habilitación Urbana*, situación muy generalizada en el contexto problemático sobre el cual se ha ejecutado la presente investigación.

Complementariamente detallamos el contexto referencial que motiva nuestra posición:

a) Anotación de Tacha, respecto del Título 2016-01909857

Nótese que este es el contexto referencial en el cual la SUNARP en cumplimiento de sus fines y objetivos institucionales no puede proceder a ratificar un derecho de propiedad por una condición “procedimental administrativa” y dicha situación es el patrón general que se observa en el ámbito registral de Jaén, que forma parte de la Zona Registral N° II, Sede Chiclayo, Lambayeque.

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (P1 002)

Nro de TITULO : **2016-01909857**
Fecha de Presentación : **20/10/2016**

Señor(es) : **JUAN ELOY**

Se tacha el presente título por cuanto ha vencido el plazo del asiento de presentación sin que se halla cumplido con subsanar la observación de fecha 26 de Octubre del 2016 dentro del plazo reglamentario. Se procede a devolver la documentación, tal como se señala en el Art 43° del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se inserta texto de eschuela de observacion

1) ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA: COMPRA-VENTA

2) RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACION

1.- Que, el artículo 39° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, prescribe: "La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras."

2.- Se aprecia en este artículo dos situaciones coherentes con la Ley (principio de unidad): i) la compraventa garantizada y su cesión se anotan preventivamente (primera etapa). ii) la inscripción definitiva ocurrirá cuando se inscriba la recepción de obras (segunda etapa).

3.- En el presente caso, las anotaciones extendidas tienen el carácter de anotación preventiva indefinida al haber sido aprobada la habilitación antes de la dación de la Ley N°29090, al no contar con recepción de obras. De ahí, que en la PE N°11051819 del lote se indique que el asiento es una anotación preventiva.

4.- Teniéndose en cuenta lo antes mencionado, al no haberse cumplido con la formalidad prescrita por ley corresponde Observar el presente título, debiéndose cumplir con las recomendaciones que se señalarán a continuación.

III).- RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS:

- Sirvase presentar declaración jurada con firma certificada por fedatario o notario, en la que se solicite en todo caso la anotación preventiva indefinida de la compra-venta, antes referida.

Jaen, 26 de Octubre de 2016.

Derechos pagados : S/ 42.00 soles, derechos cobrados : S/ 32.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 10.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00015456-93.-

Jaen, 23 de Enero de 2017


JUANA MARCELA MARTINO CASTRO
Registrador Público (e)
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Página Número 1 de 1

- b) El alcance de la práctica informal en la transferencia de bienes inmuebles desarrollados en la presente investigación, se puede apreciar en la Eschuela de Observación del Título 2017-00109575, en el presente caso por la donación de un

bien inmueble ejecutada sobre la base de una habilitación urbana sin recepción de obras.



ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2017-00109575
Fecha de Presentación : 16/01/2017
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 03/04/2017
Fecha de Vencimiento : 10/04/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : **SIGILFREDO ADRIANZEN CAMACHO**

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

I.- ACTO QUE SE SOLICITA INSCRIPCIÓN:

DONACION

II.- ANTECEDENTES:

11046842

III.- RAZONES POR LAS CUALES SE OBSERVA:

- A través del presente título, se solicita la inscripción de la DONACIÓN sobre los inmuebles ubicado en el lote 1, 2 y 3 de la Mz. A de la lotización San Ignacio de Loyola, distrito y provincia de San Ignacio, inscrito en la partida electrónica matriz N° 02082267 del Registro de Predios de Jaén, que otorgan Javier Adrianzen Huamán y Lupa Camacho Martínez a favor de SIGILFREDO ADRIANZEN CAMACHO, para lo cual se presenta la escritura pública N° 38 de fecha 26/07/1997, otorgada ante notario de San Ignacio Dra. Lilia Betty Arévalo Pérez.

IV. FUNDAMENTOS PARA OBSERVAR

De acuerdo al estudio del título se ha llegado al siguiente pronunciamiento por las siguientes razones:

A. SUPUESTO NORMATIVO

4.1.- El Artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, prescribe que: Inscripción en mérito a escritura pública: "Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz".

B. DEL CASO

4.2.- Que, de conformidad con el art. 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al reingreso deberá presentar el PARTE notarial, y no el testimonio como se esta presentado inicialmente, la misma que debe preexistir al asiento de presentación.

4.5.- De la revisión de la partida electrónica matriz se constata que no existe la inscripción de la recepción de obras en la citada lotización, sin embargo existe la autorización de la venta garantizada inscrita en el asiento B00001 de la citada partida matriz; por tanto procederá extender solo anotación preventiva; salvo mejor parecer del presentante de gestionar e inscribir la recepción de obras de la lotización urbana indicada, a efecto de poder extender la inscripción definitiva de los lotes de terreno urbano .

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 2

- c) Igualmente se puede detallar el carácter informal en el cual las sociedades conyugales actúan como “agentes económicos” en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en la cual se detalla la condición y registro de un matrimonio pero no figuran los datos de una cónyuge.

Esto se detalla en el punto 4.3, de la Esquela de Observación del Título 2017-00081980.



ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2017-00081980
Fecha de Presentación : 12/01/2017
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 30/03/2017
Fecha de Vencimiento : 06/04/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

4.3.- De la calificación del título se observa que, en escritura pública N° 920 de fecha 08/10/1994, se otorga la compraventa a favor de SEGUNDO DOMINGO LLANOS SEGURA, de estado civil CASADO con la señora Pánfila Dalila Vera de Llanos, sin embargo no interviene su cónyuge antes mencionada, por lo que mediante instrumento público notarial la cónyuge Pánfila Dalila Vera de Llanos deberá ratificar su aceptación a la compra efectuada por su cónyuge Segundo Domingo Llanos Segura.

4.4.- El artículo 49° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, establece: "Para

- d) Igualmente en la misma Esquela de Observación se puede detallar el registro de la “Recepción de Obra de Habilitación Urbana” incompleto, conforme a los puntos: 4.4., 4.5., y 4.6.

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2017-00081980
Fecha de Presentación : 12/01/2017
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 30/03/2017
Fecha de Vencimiento : 06/04/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

4.3.- De la calificación del título se observa que, en escritura pública N° 920 de fecha 08/10/1994, se otorga la compraventa a favor de SEGUNDO DOMINGO LLANOS SEGURA, de estado civil CASADO con la señora Pánfila Dalila Vera de Llanos, sin embargo no interviene su cónyuge antes mencionada, por lo que mediante instrumento público notarial la cónyuge Pánfila Dalila Vera de Llanos deberá ratificar su aceptación a la compra efectuada por su cónyuge Segundo Domingo Llanos Segura.

4.4.- El artículo 49° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, establece: "Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente."

4.5.- - Puede verse en este artículo dos situaciones: i) Para que exista libre disponibilidad de los lotes debe inscribirse la recepción de obras. En este caso por obvias razones la inscripción es definitiva (esta es la regla). ii) Se puede autorizar la libre disponibilidad en la resolución de aprobación de la habilitación (proyecto) sin tener que esperar la recepción de obras (esta es la excepción).

4.6.- En el presente caso, de la revisión de las partidas electrónicas Matriz N° 02080890 del Registro de Propiedad Inmueble de Jaén, se aprecia que en el asiento 3 obra inscrita la lotización denominada Las Palmeras, sin que se haya inscrito la recepción de las obras.

4.7.- Sin embargo, de conformidad con lo establecido por el Tribunal registral en el CXVII

e) Otro antecedente que detalla el carácter informal en el cual se identifica al mercado inmobiliario en Jaén, es el no

cumplimiento de la entrega de obras de la Habilitación Urbana, como se detalla en la Esquela de Observación N° 2016-02434081:



ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2016-02434081
Fecha de Presentación : 29/12/2016
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 16/03/2017
Fecha de Vencimiento : 23/03/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : **MARIA JANET REGALADO CAYATOPA**

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

I.- ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA:

Compra Venta.

II.- ANTECEDENTES: 11035500

- A través de los instrumentos públicos N° 1434 de fecha 15/12/2016, otorgada ante notario de Jaén Abelardo Fernández, se pretende inscribir la transferencia sobre el lote N° 15 de la manzana E de la Habilitación Urbana Villa del Mar, inscrito en la partida electrónica N° 11035500 del Registro de Predios de Jaén, que otorga la señora ZOILA MEDINA BURGOS a favor de MARIA JANET REGALADO CAYATOPA.

III.- RAZONES POR LA QUE SE OBSERVA:

1.- Que, el Artículo 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece respecto de la Anotación preventiva de la compraventa garantizada, que: La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

2.- De la revisión de la partida electrónica Matriz N° 02072282 del registro de Predios de esta Oficina Registral, del título archivado N° 8559-2012 de fecha 25/06/2012, así como de la partida preindependizada N° 11035500, se constata que se ha inscrito en el asiento B00001 de la partida matriz, el plano de trazado y lotización del proyecto de habilitación urbana denominada VILLA DEL MAR, sin que se haya inscrito la recepción de obra finales de conformidad con lo establecido en el artículo 40 del RIRP; no obstante se ha autorizado únicamente la compraventa garantizada, según es de verse del asiento en mención, aprobado por resolución de alcaldía N° 660-2012-A-MPJ de fecha 21/06/2012, con recepción con recepción de obras mínimas, pero que en el fondo se trata de la inscripción del proyecto de habilitación.

3.- Cuando se inscribe el proyecto de la habilitación urbana con preindependizaciones, es posible que se efectúe la transferencia del lote preindependizado a través de la compraventa garantizada o en el segundo supuesto del artículo 39 del RIRP la cesión de posición

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 3

- f) Como elemento de identificación de la *individualización de los bienes* que se pueden generar para su libre disponibilidad, usualmente las Habilitaciones Urbanas no generan el trámite respectivo ante la Municipalidad, con lo cual se desarrolla la Esquela de Observación N° 2016-02386182, punto 4:



ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2016-02386182
Fecha de Presentación : 23/12/2016
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 10/03/2017
Fecha de Vencimiento : 17/03/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : **JOSE ELEODORO PAREDES RUFASTO**

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

I.- ACTO QUE SE SOLICITA INSCRIPCIÓN: COMPRAVENTA

II.- ANTECEDENTES: 11016639

III.- RAZONES POR LAS CUALES SE OBSERVA:

- A través del presente título, se solicita la inscripción de la compraventa, sobre el inmueble ubicado en el lote 09 Mz. D, de la HAB. Urb. Progresiva Las Palmas, inscrito en la partida electrónica N° 11016639 del Registro de Predios de Jaén, que otorga PEDRO RIVERA RIVERA a favor de EDILBERTO BENAVIDES FERNANDEZ e ISMAEL PEREZ SAMANIEGO, y a su vez estos últimos a favor del señor JOSE ELEODORO PAREDES RUFASTO, para lo cual presenta la escritura pública N° 1879 de fecha 24/11/2009 y N° 1886 de fecha 25/11/2009, otorgadas ante notario de Jaén Juan Fernández Rojas.

IV. FUNDAMENTOS PARA OBSERVAR

De acuerdo al estudio del título se ha llegado al siguiente pronunciamiento por las siguientes razones:

A. SUPUESTO NORMATIVO

1.- Que, el artículo 39° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, prescribe: "La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras."

2.- Se aprecia en este artículo dos situaciones coherentes con la Ley (principio de unidad): i) la compraventa garantizada y su cesión se anotan preventivamente (primera etapa). ii) la inscripción definitiva ocurrirá cuando se inscriba la recepción de obras (segunda etapa).

3.- El artículo 49° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, establece: "Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente."

4.- Puede verse en este artículo dos situaciones: i) Para que exista libre disponibilidad de los lotes debe inscribirse la recepción de obras. En este caso por obvias razones la inscripción es definitiva (esta es la regla). ii) Se puede autorizar la libre disponibilidad en la resolución de aprobación de la habilitación (proyecto) sin tener que esperar la recepción de obras (esta es

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

TERCERA PARTE

1. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DE LOS INSTRUMENTOS UTILIZADOS

Analizar la documentación registral anotada en el último capítulo de la Segunda Parte de la ejecución de la presente tesis, nos permite:

- a) Identificar un contexto muy particular en el cual se detalla:
 - i. La realidad comercial en el sector inmobiliario de la ciudad y Provincia de Jaén, en Cajamarca.
 - ii. La realidad y práctica consuetudinaria en la cual se hacen *transferencias de bienes inmuebles* en forma incompleta, informal e inclusive en algunos casos en forma displicente, conforme se pueden observar en los documentados adjuntos a la referencia evaluada.
 - iii. Un problema material en el ámbito registral que permite detallar la importancia de la propuesta formulada con la inclusión en adición de una reforma normativa, sobre la cual se puede ponderar de mejor manera un derecho de naturaleza fundamental en el ordenamiento democrático (i) y de carácter económico significativo (ii)

- b) Observar la práctica registra de la SUNARP en Jaén, sobre la cual nos planteamos un *contexto problemático* que permite el análisis del marco teórico expuesto inicialmente.
- c) Consideramos en este sentido como elementos complementarios que se pueden observar:
 - i. Un contexto económico que perjudica notablemente el desarrollo inmobiliario, al no permitirse materializar el derecho a la propiedad en forma definitiva.
 - ii. Un procedimiento registral sujeto a la garantía de principios y valores preponderantes que sobre la base de la seguridad jurídica, ***limitan la inscripción de un derecho fundamental*** sobre la cual gira todo el análisis del presente trabajo.
 - iii. Un aspecto que no soluciona el problema de la informalidad en el país pero que permite detallar un aporte doctrinario sobre la cual se desarrolla una reforma normativa, que permitiría en principio tutelar de mejor manera un derecho a la propiedad de quien ***ya es propietario pero no puede ejecutar su procedimiento registral en forma definitiva.***

2. PRESENTACIÓN DEL MODELO TEÓRICO

Se encuentra detallado en los alcances desarrollados en el capítulo final de la Segunda Parte de la investigación y que nos permite ampliar el alcance normativo del artículo 2019, en el inciso 2º con

la adición de “los compromisos de contratar” como elementos inscribibles.

CUARTA PARTE

ASPECTOS METODOLÓGICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1. DISEÑO DE CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS.

Sustentaremos nuestra hipótesis en función a las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP y esquelas de observación y tacha de la Oficina Registral de Jaén de la Zona Registral N°II Sede Chiclayo, en las cuales se procede:

- a) A registrar e inscribir los títulos de propiedad de los ciudadanos que acceden a la vía judicial cuando las inmobiliarias no ejecutan el procedimiento de independización definitiva del predio en el cual desarrollan la habilitación urbana.

En este sentido, al garantizarse el derecho a la propiedad por parte de quien “ejecutó” su obligación contractual con el abono del precio por la transferencia del bien se le reconoce un mecanismo que optimiza tanto el trámite administrativo como registral para así poder viabilizar su derecho de la mejor manera.

- b) En forma excepcional, cuando se determina registralmente la “anotación preventiva de hipoteca”, mecanismo que formalmente no existe en el ámbito registral y civil peruano, se “admite” la formalización de un título registral.

Complementariamente al punto anteriormente detallado, se pondera el hecho en la cual el ciudadano que da inicio al trámite de inscripción de su propiedad, registra su derecho formal (propiedad) pero al no cumplir con las formalidades

de ley para la inscripción de su derecho y título en los Registros Públicos, se ve limitado en un contexto económico en el cual no puede utilizar un “bien” que ya es de su propiedad pero que no genera una condición crediticia al no poder utilizar dicho bien como medio de garantía ante el sistema financiero para el acceso a un derecho crediticio (hipoteca) por ejemplo.

Sobre la base de estas acciones, demostraremos que la SUNARP en Jaén, Cajamarca ha procurado atender una situación muy particular que aqueja a muchos ciudadanos con Resoluciones Administrativas de carácter registral que no son opuestas o apeladas y que formalmente reconocen un “derecho” a los ciudadanos y que en los procedimientos registrales no se encuentran regulados, justamente por existir deficiencias en el trámite de formalización registral pero a consecuencia de la acción del vendedor del bien inmueble en una habilitación urbana.

2. POBLACIÓN Y MUESTRA

Analizaremos como “población” los procedimientos registrales que se han generado en los últimos cinco años en la Oficina Registral de la SUNARP en Jaén, Cajamarca, vinculando dicho período de tiempo al contexto en evaluación en el desarrollo de nuestro Marco Teórico en el primer Capítulo.

Como “muestra” seleccionaremos procedimientos registrales que han sido seleccionados en función a las “condiciones particulares y novedosas” generadas por los Registrados Públicos que han tenido que desarrollar fundamentos que flexibilicen el carácter coercitivo de la ley para así formalizar un bien solicitado por un ciudadano

ante la SUNARP, que se distinguen por las siguientes características:

- a) Son precedentes registrales, con lo cual se ha utilizado la información de alcance nacional, para su vinculación con la realidad de Jaén.
- b) Son precedentes de conocimiento público, con lo cual la objetividad en las muestras son un elemento que nos permite validar nuestro problema de investigación como también a la hipótesis propuesta.
- c) Son precedentes actuales, con lo cual se plantea un mecanismo de evaluación, regulación y solución a una problemática que aqueja a la realidad nacional, pero que nos permite detallarla en la provincia de Jaén.

El detalle de dicha “muestra de estudio” ha sido expuesto en el último capítulo de la Segunda Parte, y es la que metodológicamente permite sustentar nuestra posición en la hipótesis propuesta.

3. ANÁLISIS DE LAS VARIABLES E INDICADORES UTILIZADOS EN LA INVESTIGACIÓN

a) Variables Independientes

- i. El contexto socio demográfico de la zona de Jaén, Cajamarca.

- ii. El incremento de la población en la ciudad de Jaén, la cual ha elevado las condiciones de accesibilidad a una vivienda, incrementando el mercado inmobiliario.
- iii. La variación de la zonificación rural a urbana en Jaén, Cajamarca.
- iv. El contexto del boom inmobiliario en el país en los últimos veinte años.
- v. El desarrollo económico de las provincias del norte del país que ha generado la ampliación de la oferta inmobiliaria.
- vi. Los procedimientos registrales que optimizan la formalización de la propiedad.

vii. Variables Dependientes

- i. El análisis de los últimos cinco años en la actividad registral de la Oficina de la SUNARP en Jaén, Cajamarca, como contexto temporal.
- ii. La determinación de la zona geográfica en Jaén, Cajamarca.
- iii. Como objeto de estudio, planteamos el problema de la formalización de la propiedad de bienes en la zona de Jaén, Cajamarca provenientes de Habilitaciones Urbanas que no han cumplido sus objetivos debido a la informalidad en la que se ejecutaron los proyectos que han generado propietarios sin posibilidad de inscribir sus bienes en los Registros Públicos.

4. LOCALIDAD E INSTITUCION DONDE SE DESARROLLÓ EL PROYECTO.

Analizaremos la realidad de la ciudad y provincia de Jaén en Cajamarca en donde se vienen registrado problemas de naturaleza registral y contractual entre propietarios de predios con inmobiliarias por el otorgamiento del título de propiedad de los bienes adquiridos en procesos de habilitación urbana.

5. MATERIALES, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Para el acopio de nuestra investigación, utilizaremos los siguientes elementos:

- a) Materiales e instrumentos de recolección de datos: se ha ejecutado el fichaje de contenidos teóricos provenientes de libros y revistas de las especialidades de derecho civil, derecho registral, derecho notarial y derecho administrativo para así poder sustentar los conceptos que desarrollaremos en nuestro Marco Teórico.

Igualmente entrevistaremos a cinco Registradores Públicos de la Zonal Registral N°II Sede Chiclayo de las oficinas registrales de Jaén y Cajamarca, para así poder tener de primera fuente las condiciones por las cuales se ha flexibilizado el procedimiento de inscripción de títulos de predios provenientes de habilitaciones urbanas en la zona.

- b) Las técnicas que analizaremos en el desarrollo de nuestras fuentes bibliográficas serán las del estudio y sistematización de datos.
- c) Los instrumentos utilizados han sido elementos tecnológicos en los cuales se ha ejecutado la sistematización de la información y el acopio de referencias del marco teórico.

6. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

La investigación ejecutada es de tipo:

- a) **Cualitativa** debido al análisis de la realidad socio demográfica de la provincia de Jaén en la Región de Cajamarca, en donde el desarrollo urbano, como en la mayor parte del país, está generando problemas de naturaleza jurídica en el ámbito registral debido principalmente a que las habilitaciones urbanas de muchas urbanizaciones nuevas se están haciendo en forma informal y su evaluación requiere de una perspectiva sistemática en el ámbito teórico.

Esta evaluación teórica nos permitirá finalmente cuestionar algunos procedimientos, por cuanto contaremos con el sustento teórico suficiente.

En este sentido, los problemas encontrados se vinculan al ámbito registral (inscripción de predios y títulos de propiedad), en el ámbito jurisdiccional por la demanda de procedimientos de titulación y ejecución de obligaciones contractuales como en el ámbito patrimonial, respecto de los

inconvenientes económicos que generan la posesión de propiedades sin valor registral ante el sistema financiero.

- b) Ha sido una investigación **empírica** por cuanto nos hemos basado en la evaluación de casos que se han presentado en las oficinas de la SUNARP en la Provincia de Jaén en Cajamarca, y ante este contexto nuestro estudio se basará sobre todo en casos reales que han motivado nuestro tema de estudio.
- c) Ha sido una investigación **funcional** por cuanto pretendemos aportar una solución eficaz que pueda solucionar el inconveniente que se genera cuando las inmobiliarias (sobre todo) no proceden a entregar los títulos de propiedad a los propietarios que han adquirido un predio en sus urbanizaciones.
- d) Ha sido una investigación **documental**, debido a que adjuntaremos documentos que se han tramitado en las oficinas de la SUNARP en la Provincia de Jaén en Cajamarca.

Complementariamente hemos utilizaremos los siguientes métodos de análisis de información:

- e) El **analítico**, principalmente para analizar el contexto socio problemático y sobre esta situación analizar una perspectiva de solución en el ámbito jurídico.
- f) El método **exegético**, para así analizar la legislación aplicable a nuestro contexto, principalmente cuando se tenga que evaluar el carácter de la “propiedad” como “derecho

fundamental” en un procedimiento registral en el cual las condiciones que se evalúan provienen de situaciones de informalidad.

g) El método **deductivo**, para así poder desarrollar los fundamentos que se optimizan el procedimiento de formalización de predios en la SUNARP en Jaén, Cajamarca.

h) El método **histórico** y **sociológico**, para así evaluar el contexto en el cual se desarrolla el proceso de transformación urbana en la provincia de Jaén, Cajamarca.

7. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.

a) Cronograma

Etapas	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F
Búsqueda información												
Elaboración marco teórico												
Formulación del proyecto												
Elaboración del Texto borrador												
Validación de la hipótesis												
Presentación de la tesis												
Sustentación												

CONCLUSIONES

Planteamos el desarrollo de las siguientes conclusiones:

1. En el ámbito nacional y cuyo efecto es posible apreciar en la ciudad y Provincia de Jaén, Región de Cajamarca, el análisis de los *derechos de propiedad* resulta un tema aún no consolidado en el ámbito de la compatibilización de especialidades.

En este contexto, el Derecho Constitucional, el Derecho Administrativo y el Derecho Registral registran niveles de oposición y contradicción bajo un único sistema normativo y ello se deduce principalmente del contexto del *procedimiento registral* que responde a una característica normativa que pondera la seguridad jurídica frente a la tutela de un derecho fundamental, debido sobre todo al hecho material de que este derecho puede ser garantizado en el ámbito jurisdiccional.

2. La incidencia del *efecto económico* no es aún un elemento que implique un desarrollo práctico en la relación del valor tangible de un bien inmueble en la realidad económica nacional.

En este sentido, los *propietarios* que aún no han registrado sus bienes inmuebles en el ámbito registral (por la razón que fuese) no pueden ejecutar los elementos que se desprenden del mismo como el disfrute o la disposición porque el elemento procedimental los restringe, respecto de una condición de formalidad, por cuanto en el ámbito objetivo,

toda transferencia de propiedad ya determina una condición de propietario a quien lo adquiere.

3. El sistema normativo al no apreciar el contexto económico asume un elemento negativo en el mantenimiento de dos sistemas registrales que en esencia perjudican el valor económico de la propiedad respecto del propietario que no ha ejecutado su inscripción.
4. A pesar que el Estado peruano ha ejecutado programas y acciones definitivas en el ámbito registral para formalizar la propiedad en el país, los resultados aún no permiten detallar un contexto general en el cual los índices resulten positivos.
5. Debido al crecimiento económico en el país durante los últimos años y con mayor incidencia en el ámbito de Jaén, en Cajamarca, se ha podido apreciar un cambio de zonificación y de característica referencia: de una ciudad rural se ha transformado en una ciudad netamente urbana y con ello se ha podido apreciar el desarrollo inmobiliario en la zona, registrándose un contexto de desarrollo informal en la industria inmobiliaria.
6. Producto del punto precedente, la gran mayoría de inconvenientes en el ámbito registral están vinculados a las transferencias informales que usualmente se registran por acción del vendedor y del comprador, registrándose mayor referencialidad al contexto de las Habilitaciones Urbanas, las cuales son más representativas que las *propiedades horizontales (edificios)* en Jaén.

7. La ponderación de *principios registrales* en el ámbito del desarrollo de la normatividad de los Registros Públicos requiere de una adecuación y adaptación a los contextos contemporáneos en el cual la incidencia a desarrollar “programas inmobiliarios inconclusos” es un factor que limita el derecho de los “adquirientes finales” de un bien inmueble.

RECOMENDACIONES

Planteamos dos recomendaciones puntuales:

1. La adición de una condición en el artículo 2019 del Código Civil, en el inciso 2, el cual quedaría registrado de la siguiente manera:

Artículo 2019

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

(...)

Inciso 2. Los contratos de opción **y los compromisos de contratar**

La justificación de esta propuesta está desarrollada en el último capítulo de la Segunda Parte de la investigación.

2. Se desarrolle un procedimiento en el cual se pondera el *derecho a la propiedad* de los adquirientes de bienes inmuebles que registran justo título frente a una situación en la cual la “propiedad” no registra una inscripción o un procedimiento saneado en términos finales, toda vez que esta condición limitativa no constituye una situación provocada por el mismo y provoca una limitación a un derecho fundamental.

Esto se conseguiría permitiendo la inscripción definitiva de las transferencias e hipotecas sobre un lote que forma parte de una habilitación urbana que no cuenta con inscripción de recepción de obras con la presentación de una certificación municipal que el lote cuenta con servicios que hacen propicios su habitabilidad.

BIBLIOGRAFÍA

- 1) ALARCÓN PEÑA, Andrea. "La libre competencia económica en el derecho colombiano: una revisión desde la economía social de mercado y sus implicancias normativas". En: Prolegómenos Derechos y Valores, Universidad Militar Nueva Granada, Vol. 19, enero-junio 2016
- 2) ALFARO MUÑOZ, María (2013) *Desarrollo de un proyecto inmobiliario y validación del planeamiento estratégico de una empresa inmobiliaria en un área geográfica y mercado específico*. Tesis para optar el grado de Gestión de Empresas por la PUCP.
- 3) ÁLVAREZ TORRES, Elizabeth. "Economía informal y capital humano en el Perú". En: Economía, Vol. 35, 2012
- 4) ARIAS GALLEGOS, Walter. "El Perú está calato: el falso milagro de la economía peruana y las trampas que amenazan nuestro progreso". En: Economía, Vol. 38, 2015
- 5) ARRIBAS, Guillermo (2015) *Propiedad: sendero hacia Macondo*. Lima, Palestra Editores
- 6) BACA ONETO, Víctor. "El servicio público: el servicio esencial y la noción de servicio universal y su aplicación en el derecho peruano". En: Foro Empresarial. Año 2, Nº 2, 2008
- 7) BALLESTEROS, Alfonso. "Hannah Arendt: La pérdida de la propiedad privada en los orígenes del capitalismo". En: Persona y Derecho. Vol. 78, 2017
- 8) BLANCAS BUSTAMANTE, Carlos (2017) *Derecho constitucional*. Lima, PUCP
- 9) BORDA RIVERA, Edgar (1982) *Expansión y crisis económica en el Perú. 1945-1980*. Arequipa, S/E (Material de CEDOC, PUCP)

- 10) BRAVO CARO, José (2004) *Planeamiento estratégico para el desarrollo de una empresa en el sector inmobiliario del Perú*. Lima, PUCP
- 11) BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo. "La propiedad inconclusa". En: *Ius Et Veritas, Revista PUCP*. Nº 29, 2004.
- 12) BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo (2006) *Derecho y economía: el análisis económico de las instituciones legales*". Lima, Palestra
- 13) CALDERÓN COCKBURN, Julio. "Formalización de la propiedad, cultura registral y crédito en Perú". En: *A cidade da informalidade o desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro, CIDADE
- 14) CAMPOS SALAZAR, Yessenia (2013) *Modernización del Sistema Nacional de los Registros Públicos*. Lima, PUCP – Base de datos
- 15) CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos. "Conveniencia legal de la implantación del catastro en el Perú: su importancia en la transferencia de bienes inmuebles". En: *Themis, Época 2*, Nº 3, julio 1985
- 16) CÁRDENAS, Ronald. "Episodios de fortaleza y debilidad económica en el Perú: el impacto de la crisis mundial". En: *Moneda*, Nº 143, 2010.
- 17) CHACALTANA, Juan. "Perú 2002-2012: crecimiento, cambio estructural y formalización". En: *Revista de la CEPAL*, Nº 119, agosto 2016
- 18) COFOPRI (2002) *Formalización de la propiedad urbana en el Perú*. Lima, COFOPRI,
- 19) CONTRERAS, Alex. "Estabilidad financiera y boom inmobiliario". En: *Moneda*, Nº 153, 2013
- 20) DE SOTO, Hernando (2009) *El otro sendero: una respuesta económica a la violencia*. Lima, Grupo Editorial Norma

- 21) DEL SOLAR ANGULO, Claudia (2005) *Análisis del promotor inmobiliario en el Perú*. Lima, PUCP
- 22) DELGADO SCHEELJE, Álvaro. "Aplicación de los principios registrales en la calificación registral". En *Ius Et Veritas*, Nº 18, 1999
- 23) DELGADO SCHEELJE, Álvaro. "Hacia una reforma del libro IX de los Registros Públicos del Código Civil peruano de 1982. En: *El Código Civil del Siglo XXI*. Lima, PUCP
- 24) DIÁLOGO CON LA JURISPRUDENCIA. "Problemas jurisprudenciales en los procesos de usucapión y títulos supletorios". En: *Diálogo con la Jurisprudencia*, Año 18, Nº 169, Octubre 2012
- 25) DIARIO GESTIÓN. *INDECOPI sancionó a inmobiliarias por incumplir ofrecimientos a consumidores*. Ubicado en <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/indecopi-sanciono-144-inmobiliarias-incumplir-ofrecimientos-consumidores-45991> Recuperado el 20/01/2018
- 26) DURR, Ernest (1983) *La economía social de mercado*. Buenos Aires, CIEDLA
- 27) ECHEVARRÍA ARELLANO, Hugo (2011) *Saneamiento de la propiedad privada en el desarrollo del país*. En: *Revista de doctrina y jurisprudencia registral*. Año X, Nº 7
- 28) EL COMERCIO. *Ranking de constructoras sancionadas por el INDECOPI*. Ubicado en <https://elcomercio.pe/lima/mira-ranking-constructoras-sancionadas-indecopi-291306> Recuperado el 08/01/2018
- 29) ESCAJADILLO, Javier. "¿Sacrilegio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. En: *Revista Vox Juris*, Vol. 33, 2017
- 30) FISHER BOLLIN, Peter. "Economía social de mercado". En *Diálogo Político*, Año 26, Nº 1, 2009

- 31) FLORES ZORRILLA, Edwin (2005) *La formalización de la propiedad predial de posesiones informales realizadas por COFOPRI: antecedentes y logros reales*. Lima, PUCP, CENDUC
- 32) FONTAINE NOBRIGA, Ernesto (1991) *El rol del sistema de precios en el crecimiento económico: el estado y el sector privado*. Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile
- 33) GACETA CIVIL. "El nuevo procedimiento para la inmatriculación de predios". En: Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 29, noviembre 2015
- 34) GACETA JURÍDICA (2002) *Los principios registrales*. Lima, Gaceta Jurídica.
- 35) GAMERO PAZ, María (2016) *Proyecto de Habilitación Urbana de lotes en Ate*. Tesis para optar el grado de Magister en Dirección de Empresas por la PUCP
- 36) GARCÍA, Agustín. "Estado de bienestar: susto o muerte" En: Equidad y Desarrollo. Vol. 28, julio-diciembre 2017
- 37) GARRIDO LECA PALACIOS, Mijael. "Estado e inversión privada: ¿Qué rol cumplen en el desarrollo del país? En: Themis, Revista PUCP, Época 2, Nº 61, 2012
- 38) GARRORENA MORALES, Ángel (2014) *Derecho constitucional: teoría de la constitución y sistema de fuentes*. Madrid, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales
- 39) GONZALES BARRÓN, Gunther (2011) *Código Civil y reforma: Libros V (derechos reales) y IX (registros Públicos)* Lima, Jurista
- 40) GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Los principios registrales en conflicto judicial*. Lima, Ediciones Legales

- 41) GONZÁLES, BARRÓN, Gunther. "Prescripción adquisitiva y los títulos supletorios", En: Dialogo con la Jurisprudencia, Lima, 2005
- 42) GUEVARA BRINGAS, Rubén (1999) *Derecho registral*. Lima, Gráfica Horizonte
- 43) GUTARRA FIGUEROA, Edwin (2012) *Derecho constitucional*. Lima, Editorial San Marcos
- 44) HERNÁNDEZ MORENO, Carmen. "Construcción de ciudadanía en organizaciones sociales: propuesta de un marco analítico". En: Sociológica. Vol. 32, septiembre-diciembre 2017
- 45) HUERTA AYALA, Óscar (2013) *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima, Gaceta jurídica
- 46) INDECOPI. *Mira a quien le compras*. Ubicado en <http://servicio.indecopi.gob.pe/appCPCBuscador/> Recuperado el 30/01/2018
- 47) INEI (2007) *Viviendas por Región*. Lima, INEI
- 48) INEI (2017) *estadísticas sobre viviendas en el Perú*. Lima, INEI
- 49) INSTITUT FRANCAIS DÉETUDES ANDINES (1988) *Huaycán: una experiencia de habilitación urbana*. Lima, Bulletin de L'Institut Francais d'Etudes Andines
- 50) LANDA ARROYO, César. "Principios rectores y derechos fundamentales del administrado en el marco de la constitución económica de 1993". En: Revista de Derecho Administrativo, Año 2, Nº 3, septiembre 2007
- 51) LÓPEZ DÍAZ, Elvira (2006) *Iniciación del derecho*. Madrid, Delta Publicaciones
- 52) MÁRQUEZ MACHA, Pedro (1989) *Economía social de mercado: hacia un orden de libertad, crecimiento y justicia*. Lima, APD

- 53) MARTÍNEZ ORTEGA, Juan. "La modificación del título constitutivo en la propiedad horizontal". En: Revista de Derecho UNED, Vol. 13, 2013
- 54) MAXIMIXE CONSULT (2010) *Informe de estructura y tendencias del mercado inmobiliario 2011-2013*. Lima, Maxime Consult,
- 55) MINISTERIO DE AGRICULTURA (2012) *Catastro rural en el Perú*. Lima, Ministerio de Agricultura
- 56) MINISTERIO DE JUSTICIA (2017) *Comisión de Reforma del Código Civil, Decreto Legislativo N° 295*. Lima, Minjus
- 57) MISARI ARGANDOÑA, Carlos (2013) *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Civil en la PUCP.
- 58) MOISSET DE ESPANÉS, Luis (1991) *Publicidad registral*. Córdoba, Advocatus
- 59) MORALES GODO, Juan (2000) *El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria*. Lima, Palestra-SUNARP
- 60) MOSCOSO VALDERRAMA, Rodrigo. "Derecho y economía de la función pública de registro de bienes". En: Prolegómenos Derechos y Valores. Vol. 15, diciembre 2012
- 61) OCHOA LÓPEZ, José. "La importancia de registrar un bien inmueble". En: Diálogo con la Jurisprudencia. Año 3, N° 7, 1997
- 62) PACORA BAZALAR, Marco. En: GACETA JURÍDICA (2010) *Código Civil Comentado*. Tomo X, III Edición, Lima, Gaceta Jurídica
- 63) PASARA, Luis y ANTONCICH, Ricardo (1972) *Propiedad*. Lima, Departamento de Teología, PUCP
- 64) PASCO ARAUDO, Augusto (2015) *La fe pública registral frente a la falsificación de documentos y suplantación de la*

- identidad, análisis histórico comparativo y funcional.* Lima, Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Civil,
- 65) PERÚ CONSTRUYE. *Cajamarca: Ministerio de Vivienda financia 95 proyectos de agua y saneamiento.* Ubicado en <http://www.peruconstruye.net/cajamarca-ministerio-de-vivienda-financia-95-proyectos-de-agua-y-saneamiento/> Recuperado el 20/10/2017
- 66) PERUTOP (2014) *La construcción en el Perú: ¿Hacia dónde va el mercado inmobiliario peruano?* Lima, PerúTOP
- 67) PORTILLO FLORES, Angélica (2009) *El catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión.* Lima, Palestra
- 68) PORTILLO FLORES, Angélica. "La calificación y los principios registrales como instrumentos garantistas de la seguridad jurídica respecto de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio". En: *Jurisprudencia*, Nº 4, abril 2008
- 69) RIMASCCA HUARANCCA, Ángel (2015) *El derecho registral: en la jurisprudencia del Tribunal Registral.* Lima, Gaceta Jurídica, p. 221
- 70) RIOFRIO, Gustavo (2006) *Estudios urbanos: formalización de la propiedad y mejoramiento de barrios. Bien legal, bien marginal.* Lima, DESCO
- 71) SAGASTEGUI URTEAGA, Pedro (2003) *Título supletorio 6 prescripción adquisitiva: en vía civil y notarial.* Lima, LEJJ
- 72) SUNARP (1998) *Derecho registral.* Lima, SUNARP
- 73) SUNSTEIN, Cass. "propiedad y constitucionalismo". En: *Themis, Revista Pucp.* Nº 48, 2004
- 74) TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2007) *Obligaciones de saneamiento.* Publicado en: <http://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/SANEAMIENTO.pdf> recuperado el 20/11/2017

- 75) UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO (1991) *Economía social de mercado: alternativa para el desarrollo peruano*. Lima, UP
- 76) VELÁSQUEZ PALMA, Gissella. "Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del fideicomiso". Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Bancario y Financiero por la PUCP.
- 77) VERA TUDELA, Rafael. "Desarrollo inmobiliario industrial". En: Moneda, Nº 157, 2014
- 78) VERA, José. "La administración del desarrollo sostenible en el contexto de la economía social de mercado". En: Cuadernos de difusión. Vol. 12, 2007.
- 79) VILLA ORREGO, Hernán. "El derecho económico y su papel como agente vinculante de la sociedad y la naturaleza en la perspectiva de un desarrollo integral". En: Opinión Jurídica, Vol. 16, Enero-junio 2017
- 80) VILLANUEVA RODRÍGUEZ, Rosa (1974) *Aspiraciones y frustraciones en el Pueblo Joven de Comas*. Lima, PUCP CENDUC
- 81) ZEGARRA VALDIVIA, Diego (2005) *El servicio público: fundamentos*. Lima, Palestra

ÍNDICE

Hoja de presentación de la Tesis	03
Dedicatoria	04
Agradecimientos	05
Presentación de la Tesis	07
Abstract	09
Introducción a la investigación de Tesis	11
Primera Parte	13
Análisis del objeto de estudio	
1. Ubicación	13
2. Planteamiento del problema	14
3. Formulación de la pregunta problematizadora	17
4. Justificación e importancia del estudio	17
5. Objetivos	18
Segunda Parte	20
Desarrollo de la investigación y del Marco Teórico de la Tesis	
1. Antecedentes en la ejecución de la investigación	20
2. Marco Teórico utilizado en la investigación	21

Capítulo I	22
Elementos constitucionales en evaluación	
1. La obligación del Estado en el control de las actividades de la persona en una comunidad	23
2. La facultad de legislar las condiciones y relaciones interpersonales en el ámbito privado	27
3. La facultad de legislar las condiciones y relaciones interpersonales en el ámbito público	29
4. La determinación de la responsabilidad en las causas de la informalidad: ¿El Estado o la comunidad?	30
Capítulo II	33
Los derechos fundamentales y humanos en el ámbito de la tutela del derecho a la propiedad	
1. Pautas generales sobre el derecho a la propiedad	34
2. El derecho a la propiedad y la condición informal en el ámbito socio jurídico en el cual se ha generado la desprotección de un derecho	39
3. La acción del Estado ante la informalidad económica y social en el ámbito de la regulación del derecho a la propiedad	44
4. La acción directa del Estado ante el problema descrito	48
5. Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural PETT	51
6. Comisión de formalización de la propiedad informal COFOPRI	53
7. El impacto e incidencia de la Ley N° 27157	55

Capítulo III	57
Los nuevos tiempos en los cuales se ejecuta el saneamiento legal de la propiedad inmueble	
1. La inmatriculación como un mecanismo para generar el saneamiento de una propiedad inmueble	58
2. El registro del título supletorio	60
Capítulo IV	63
Elementos teóricos del Derecho Registral en evaluación	
1. La regulación e institucionalidad del Derecho Registral en el Perú	64
2. La propiedad y su registro en el ámbito administrativo del Estado	66
3. El Registro Público y su importancia en la realidad nacional	69
4. El análisis de los principios registrales aplicables a la investigación	72
Capítulo V	80
Elementos de derecho de contratos aplicables a la investigación	
1. El contexto problemático del desarrollo inmobiliario, tanto a nivel del área de estudio como a nivel nacional	84
2. La evaluación de la realidad en el ámbito de la transferencia de bienes inmuebles	86
3. El compromiso de contratar	89
4. El registro del compromiso de contratar como medio de	93

defensa a favor del comprador en una habilitación urbana
no finalizada

Capítulo VI	96
Las habilitaciones urbanas incompletas y la transferencia de propiedad hacia el propietario final	
Tercera Parte	136
1. Análisis y discusión de los resultados de los instrumentos utilizados	136
2. Presentación del modelo teórico	137
Cuarta Parte	139
Aspectos metodológicos de la investigación	
1. Diseño de contrastación de la hipótesis	139
2. Población y muestra	140
3. Análisis de las variables e indicadores utilizados en la investigación	142
4. Localidad e institución donde se desarrolló el proyecto	143
5. Materiales, técnicas e instrumentos de recolección de datos	143
6. Descripción detallada de la metodología empleada	144
7. Aspectos administrativos	146
Conclusiones	148
Recomendaciones	151

Bibliografía	152
Índice	160

