

# El derecho de propiedad en el Perú (2)

23 de septiembre de 2020

**Gunther Hernán Gonzales Barrón**

Doctor en Derecho Cum Laude. Universidad de Castilla-La Mancha (Toledo, España). Ex Juez Superior Lima

Para **Lampadía**

## PREMISAS ERRADAS

Las políticas públicas aspiran a modificar un sector de la realidad social, y, con ese fin, como primer paso, se requiere contar con **información fiable**, aunque ello, parece que no ocurre en el sistema registral, que maneja una data altamente dudosa, sino errada:

**1. ¿Cuál es el porcentaje de predios inscritos, privados o públicos, en relación con la superficie aprovechable del país?** El PEI 2016-2018 de SUNARP señala que en 2015 el porcentaje de predios inscritos era 87%, mientras en 2020 llegaría a 92%<sup>[1]</sup>, basándose en el libro ENAPRES (INEI), cuya información se obtuvo por vía muestral, a través de 44,000 consultas a ocupantes de viviendas, que se cierra con una conclusión sospechosamente tajante: “para el año 2016, de las viviendas con título de propiedad, el 88.8% están registrados”<sup>[2]</sup>, pues no señala sustento alguno; sin embargo, los posteriores Planes de SUNARP han omitido de esta cifra, probablemente, porque **la encuesta nacional INEI 2017 (no muestra), con preguntas a los ocupantes de predios, arroja un resultado muy distinto: 2’900,000 cuentan con título (38.5%) y 2’800,00 no tenerlo (37.5%), con diferencia en el ámbito urbano (falta título: 29%) y rural (66%).**

**2. ¿Qué indicador se utiliza actualmente para medir la formalización registral?** El PEI 2019-2023 de SUNARP<sup>[3]</sup> utiliza el “porcentaje de incremento anual de predios inscritos”, que define como “partidas registrales nuevas”, lo que constituye un **dato superfluo**, por tanto, nada útil, pues, un sector ya formal, por ejemplo, de terrenos urbanizados e inscritos, puede a su vez ser objeto de desmembración, edificación e independización sucesiva, con el consiguiente “incremento de partidas”, pero sin ningún aumento en la formalidad, pues, ya desde el inicio, se trataba de sectores registrados. Esta situación, de lejos, sería la más usual.

**3. ¿Qué porcentaje de documentos, que llega al registro, se inscribe, y cuál no?** Las cifras de SUNARP son engañosas, pues suman todos los documentos, incluso los de registros sencillos, por tanto, en primer lugar, sería necesario discriminar los títulos destinados exclusivamente al registro de predios, pero, además, en segundo lugar, el tema más importante no está medido: **¿cuántos documentos ni siquiera llegan a la mesa de partes porque los ciudadanos abandonan el intento antes por las trabas del sistema?**

**El porcentaje más razonable de formalización registral plena no debe superar el 30% de los predios**, no solo por la encuesta INEI 2017, concordante con la inacabada titulación de los organismos estatales, que demuestra el elevado desfase entre la realidad y registro, sino, además, porque una cifra como la señalada coincide con el promedio general del Banco Mundial<sup>[4]</sup>. Por tanto, el “92% de propiedad registrada” es fantasiosa, y no sirve para construir políticas públicas, como tampoco “el incremento de partidas”.



## PROPUESTAS

Un catálogo de propuestas, desde una información más realista, puede resumirse así:

**1. Reubicación sectorial:** La SUNARP pertenece al Sector Justicia, pero en los últimos veinte años -para no retroceder más-, **ningún ministro ha tenido interés en el tema**, y, lamentablemente, sin voluntad política es difícil avanzar. Por ello, **el sistema registral debería reubicarse en el MEF** (como en Francia)<sup>[5]</sup>, o Vivienda, mucho más interesados en la formalidad y en el impacto económico de la propiedad.

**2. Proactividad:** **El sistema solo actúa desde el momento de ingreso del documento en la oficina registral**, sin embargo, el problema de la formalización **comienza mucho antes**, por lo que se hace necesario actuar en esa etapa previa: a) Mesa permanente pública-privada de eliminación de barreras burocráticas; b) Informes vinculantes de regularización; c) Potestades oficiosas, y vinculantes, por ejemplo, en cierre de partidas; d) Unidad de catastro con tolerancias realistas.

**3. Reforma normativa:** La vigente Ley 26366 tiene 26 años de antigüedad, y, hasta en la terminología se encuentra desfasada, por lo que se necesita una norma que la sustituya, complementada con **nuevos reglamentos que deberán simplificar los requisitos de inscripción**, lo que es imprescindible ante la **jungla legalista**.

**4. Simplificación de acceso:** La escritura pública social con alcance general es posible, como ocurre con las constituciones de sociedades, a un costo de S/. 50 soles. Pero, en los casos en que el problema sea más complejo, **la Ley General deberá permitir un procedimiento extrajudicial de saneamiento de la propiedad y la edificación** (siempre que no agrave estándares mínimos de seguridad y urbanísticos). Por otro lado, la consulta de una sola hoja en el registro no puede seguir costando S/. 6 soles.

**5. Flexibilizar evaluación legal:** Los títulos están sometidos a una previa evaluación de funcionarios especializados, pero su principal característica es la rigurosidad. Los cambios son imprescindibles: (i) simplificación administrativa; (ii) registrador alterno (reconsideración); (iii) tribunal registral de sala única con nueva tónica y conformación; (iv) eliminación de duplicidades evaluación; (v) lineamientos, “salvo más simplicidad”.

## CONCLUSIÓN

El sistema registral no puede analizarse de modo aislado (¿partidas nuevas?), sino como una parte del engranaje de la propiedad, por lo que se necesita proactividad, simplificación y flexibilidad para lograr formalización predial. **Lampadia**

[1] R. 346-2015-SUNARP/SN (<https://www.ceplan.gob.pe/wp-content/uploads/2016/07/PEI-SUNARP.pdf>)

[2] “Esta tarea fue posible gracias a las declaraciones de las personas de 44.000 viviendas”: INEI (2017). ([https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1442/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1442/libro.pdf))

[3] R. 086-2020-SUNARP/SN (<https://www.sunarp.gob.pe/qinstitucional.asp?ID=4686>)

[4] <https://www.bancomundial.org/es/topic/sustainabledevelopment/brief/land>

[5] <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000022330885/2020-09-20/>