

EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE INMUEBLES

Por: Alex R. Zambrano Torres

La propiedad inmueble en nuestro país se ha incrementado inestructuralmente, sin planeamientos urbanos, sino producto de la migración y la necesidad de vivienda; así las invasiones de terrenos y posterior de casas, edificios han sido más un diseño de la provisionalidad y urgencia que de vivienda. Esos terrenos invadidos que luego se han convertido en casas, departamentos, en los cuales la gente ha ejercido el derecho de posesión pero no necesariamente de propiedad por no contar con títulos de propiedad clásicos de la compraventa o porque los títulos se han perdido en los ancestros, etc., por lo que el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad se ha convertido en el instrumento necesario que permita a muchas familias tener el derecho a la propiedad con título legítimo, reconociendo diversas circunstancias, como la posesión de buena o mala fe, la herencia intestada, etc.

Los derechos inmobiliarios si bien tratan sobre un inmueble el contenido último es la propiedad que es definida por Hume, en la sección X. De la propiedad y riquezas, de su libro “Tratado de la naturaleza Humana, quien señala: “Es suficiente hacer observar en esta ocasión que la propiedad puede ser definida como una relación entre una persona y un objeto de modo que permite a aquella y proh. be a otras la libre posesión y uso de algo sin violar las leyes de justicia y equidad moral. Si la justicia, por consiguiente, es una virtud que tiene una influencia original y natural sobre el espíritu humano, la propiedad puede ser considerada como una especie particular de causación, ya consideremos la libertad que al propietario concede de operar como le place sobre el objeto o

las ventajas que obtiene de él”. (David Hume. Tratado de la naturaleza humana. LIBROS EN LA RED Edición Electrónica: Diputación de Albacete - Servicio de Publicaciones - Gabinete Técnico www.dipualba.es/publicaciones 2001. Pág. 231).

Pero Hume insiste en una noción filosófica de la propiedad y lo lleva al concepto de riqueza, por lo que define: “Será fácil ahora llevar este razonamiento a su término y probar que cuando las riquezas producen orgullo o vanidad en sus poseedores, como nunca dejan de hacerlo, es sólo mediante la doble relación de las impresiones e ideas. La verdadera esencia de las riquezas consiste en la facultad de procurar los placeres y conveniencias de la vida. La verdadera esencia de esta facultad consiste en la probabilidad de su ejercicio e impeliéndonos a anticipar por un razonamiento verdadero o falso la existencia real del placer. Esta anticipación del placer es en sí misma un placer muy considerable, y su causa es alguna posesión o propiedad de que gozamos y que está por esto relacionada con nosotros; vemos aquí claramente todas las partes del precedente sistema presentarse más exacta y distintamente ante nosotros.” (David Hume. Tratado de la naturaleza humana. LIBROS EN LA RED Edición Electrónica: Diputación de Albacete - Servicio de Publicaciones - Gabinete Técnico www.dipualba.es/publicaciones 2001. Pág. 234).

En todo este contexto también entra en operación el derecho registral se decanta según el siguiente concepto: “El derecho registral es el conjunto de principios y normas jurídicas que regulan la función del Registro Público. El derecho registral inmobiliario es una parte del derecho registral, el cual se refiere al conjunto de principios o normas destinadas a reglar la organización y funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultado de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas derivados de ella. Por su parte, Villario lo define como el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el

funcionamiento y los efectos de la publicidad registral en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles” (M.Sc. Jorge Jiménez Bolaños. Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. Revista de Ciencias Jurídicas N° 125 (79-116) mayo-agosto 2011. Pág. 86). Siendo además que, “El derecho inmobiliario registral es el conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de propiedad.(7)”, (M.Sc. Jorge Jiménez Bolaños. Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. Revista de Ciencias Jurídicas N° 125 (79-116) mayo-agosto 2011. Pág. 86).

I.- Conceptos previos.-

Según Alfredo Quenquezana Quintana, en su obra: “Saneamiento Físico-Legal de Inmuebles”, es necesario previo a comprender de qué trata el saneamiento físico legal de inmuebles, algunos conceptos claves, a ser los siguientes:

1.- Lote.-

El lote es una unidad de medida de terrenos es lo que se ha denominado al lote, aquella porción de terreno que sirve como base para la construcción de la vivienda, fábrica, o área de usos diversos. Un lote es una parte geográfica de la tierra, que delimitada técnica-jurídicamente surte un asiento estable para el ser humano.

En la doctrina se entiende que Lote es una “Unidad de terreno urbano, cuya área está destinada para vivienda.” (Cartilla de saneamiento físico legal para los pobladores de la Nueva Rinconada de Pamplona Alta. Pág. 4). Así también se entiende: “LOTE Unidad de terreno urbano, cuya área es la comprendida dentro de un perímetro definido (Numeral I-I-13 del Reglamento Nacional de Construcciones)”. Por su parte según el Reglamento

Nacional de Edificaciones: “Lote: Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo”.

Por otro lado, de acuerdo con el COFOPRI, Organismo de formalización de la propiedad informal, mediante Decreto Supremo N° 014-2016-VIVIENDA, del 26 de julio de 2016, se creó el Programa de Adjudicación de Lotes con fines de vivienda, cuya finalidad fue la “adjudicar en venta (al contado o al crédito) terrenos del Estado ocupados por pobladores o desocupados cuya posesión se haya iniciado dentro del periodo comprendido entre 1 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010”; y para lo cual se establecieron dos modalidades: 1) Programa de adjudicación de lotes con fines de vivienda en terrenos desocupados; 2) Programa de adjudicación de lotes con fines de vivienda en terrenos ocupados; 3) Reubicaciones”. Estos programas se desarrollan en las siguientes etapas: 1) Identificación de Terrenos; 2) Diagnóstico; 3) Saneamiento; 4) Calificación y adjudicación de lotes, al final de todo esto se emite el título de propiedad inscrito en el Registro de Predios.

Por otro lado, COFOPRI también informa sobre el “Proceso de formalización de lotes suspendidos”, que consiste en “ejecutar acciones de saneamiento físico – legal respecto a predios, que forman parte de pueblos formalizados, que no cuentan con título de propiedad por presentar contingencias técnicas: AA, AJ, E, L, PIT, X, X1, VQZ, Z, para lo cual se requiere efectuar inspecciones de campo a fin de verificar dichas situaciones y ejecutar las acciones necesarias a fin de culminar el proceso de formalización con la inscripción del título de propiedad en Registro de Predios”. Todo esto según se informa en la pág. Web oficial de COFOPRI.

A) Las estafas inmobiliarias.-

Cabe traer a colación que sobre los lotes, terrenos, casas, departamentos, existen muchas posibilidades de estafa. De acuerdo con una nota periodística “Las estafas inmobiliarias más frecuentes y cómo evitarlas” (*), escrita por Miriam Romainville

Izaguirre, el 13 de diciembre del 2016, en el diario “La República”, las estafas inmobiliarias más frecuentes pueden producirse:

a) Estafa en la adquisición de Bienes futuros.-

En estos casos se trata de la adquisición de inmuebles que no están contruidos; siendo que cuando se firma un bien futuro no se recibe el inmueble inscrito, por lo que será necesario realizar previas investigaciones al respecto del inmueble, según Daniel Linares, y sólo para “disminuir el riesgo”, información sobre planos, memoria descriptiva, relación de acabados, licencia de construcción, historia del terreno, datos del vendedor, respaldo de la empresa que vende, etc.

b) Doble titulación.-

Esto significa que un mismo predio esté inscrito a nombre de varias personas, esto puede deberse a diversas causas, como la presentación de documentos falsos, e incluso la doble inmatriculación, etc., por lo que es necesario acceder a la historia registral, tanto de los asientos como títulos archivos.

c) Empresas de papel.-

Es un tipo de estafa que consiste en constituir empresas inmobiliarias que ofrecen su servicio de venta de inmuebles, siendo que cogen el dinero invertido por el comprador y desaparecen. Por eso es necesario investigar a la empresa inmobiliaria, ingresar a la Sunat, pedir una garantía para cubrir la operación, porque estas empresas incluso siendo enjuiciadas tienden a no devolver el dinero al declararse en quiebra o insolventes.

d) Inmuebles no saneados o distintos.-

Consiste en la estafa de entregar edificios no regularizados o distintos a lo convenido, con acabados, material distinto.

e) Incapacidad de un familiar.-

Por la cual se venden inmuebles abusando de la incapacidad de un familiar propietario o copropietario de un bien inmueble, por ejemplo, con la presentación de una carta poder falsa para la venta del inmueble, etc.

A fin de evitar dichas modalidades de estafa, concluye la nota periodística, se debe consultar a Indecopi, Infocorp, Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a fin de conocer el récord de comportamiento de las empresas inmobiliarias, ante las instituciones financieras, y antes de realizar el contrato, obtener el Certificado Registral Inmobiliario que es un documento emitido por la Sunarp donde se indica el nombre de los propietarios del inmueble, características, si existen demandas, gravámenes, embargos, etc.

(*) (Recuperado de la url: <https://elcomercio.pe/economia/personal/estafas-inmobiliarias-frecuentes-evitarlas-153303>).

2. Zonificación.-

Zonificación es un término técnico por la cual una determinada área de terreno se identifica con un uso específico o destino determinado, así en la doctrina se entiende: lo siguiente: “Zonificación R 4. Es el uso identificado con las viviendas o residencias tratadas individualmente o en conjunto, que permiten la obtención de una concentración poblacional media a través de Unidades de Vivienda Bifamiliares o Unifamiliares. Los tipos de zonas residenciales comprendidas dentro de esta clasificación son: Unifamiliar, 330 Hectáreas bruta; Bifamiliar, 240 Hectáreas bruta.” (Cartilla de saneamiento físico legal para los pobladores de

la Nueva Rinconada de Pamplona Alta. Pág. 5).

La zonificación regula el uso y ocupación del suelo que son concebidos técnicamente, en base a objetivos de desarrollo urbano programado y teniendo en cuenta no violentar la ley y el bien común. Una de sus características, según la doctrina, es que por medio de la zonificación se regula el uso del derecho de propiedad predial.

La zonificación siendo la determinación del uso del suelo, considera las siguientes formas: 1) Residencial (Densidad alta, media y baja); 2) Vivienda Taller; 3) Industrial, (pesada, gran industria, mediana, elemental); 4) Comercial (Comercio especializado, metropolitano, zonal, vecinal); 5) Pre urbana, (granjas, huertas); 6) Recreación pública (parques, campos deportivos, plazas, juegos, etc.); 7) Usos especiales (terminales terrestres, oficinas estatales, centros ferroviarios, marítimos, aéreos, centros religiosos, asilos, coliseos, zoológicos, etc.); 8) Servicios públicos complementarios (educación, salud); 9) Zona de Reglamentación Especial (desarrollo ambiental, áreas de protección); 10) Monumental; 11) Agrícola.

3. Planos.-

Los planos son representaciones gráficas del territorio, donde se consignan medidas, numeradas matemáticamente y coordinadas respectivas, a fin de mostrar la figura geométrica, radial, frontal, dimensional, territorial o gráfica de un determinado terreno, lote, edificio, etc.

Según Quenquezana, “Es la representación gráfica a escala con una simbología apropiada de un área urbana o rural. Dentro de esta representación deben figurar los accidentes naturales y artificiales, así como su orientación.” (). Otro concepto lo encontramos en citada por José Luis Sánchez Hernández, quien señala: “Zárate (1986:38) define el plano urbano como “el resultado de la combinación sobre el espacio de la ciudad, a través del tiempo, de superficies libres (calles, parques y jardines, plazas, lugares de aparcamiento etc.) y de superficies construidas”. Para

su representación cartográfica se utilizan escalas grandes, del tipo 1:25.000 o mayores, como 1:10.000 y 1:5.000. También la fotografía aérea y los visores cartográficos son herramientas útiles para el estudio de los planos urbanos.”. Los planos son en el derecho, aquellos instrumentos técnicos sobre la ubicación, límites y marco de los terrenos, lotes, edificaciones, o inmuebles de distinta naturaleza.

4. Lote de equipamiento urbano.-

Este tipo de lotes son determinados por su finalidad y utilidad, de tal forma que respondan para dichos fines, generalmente este tipo de lotes son aquellos que han sido destinados a brindar un servicio específico a la población. Según Quenquezana, “Un lote será considerado de Equipamiento Urbano cuando así lo determine el correspondiente plano de trazado y lotización de un Asentamiento Humano, o cuando esté destinado a brindar un servicio a la población como lo puede ser; un Mercado, un Centro de Salud, los Colegios del Estado, la Comisaría, la Estación de Bomberos, la Iglesia, etc.”. Por su parte en el Glosario de términos de Cofopri, el Lote de equipamiento urbano es aquel “destinado a brindar servicios comunales o recreacionales a la población”. La actividad y utilidad del lote es de naturaleza urbana o ciudad.

5. Áreas de equipamiento urbano.-

Las áreas de equipamiento urbano son aquellas demarcaciones territoriales que tienen como finalidad dar servicios urbanos; según Quenquezana, las áreas de equipamiento urbano “Son las áreas destinadas a brindar servicios públicos comunales o recreacionales a la población de una habilitación urbana.”.

6. Cuadro de áreas.-

Quenquezana explica que el cuadro de áreas, “Es el resumen de las áreas definidas dentro del Plano de Trazado y Lotización.”. Por

su parte Cofopri, en su Glosario de términos, define también al cuadro de áreas de manzanas, que viene a ser la “Representación tabular del área, lote por lote en una manzana”. Existe también el “Cuadro general de áreas”, que sería el “Cuadro de datos técnicos que contiene en cifras exactas, la cantidad de metros cuadrados correspondientes a cada objeto a describir, dichos objetos pueden ser, un terreno o una edificación. Dentro de este último se encontrarán las cantidades de áreas construidas (también llamadas techadas), áreas libres, así como áreas de uso común, exclusivo y áreas ocupadas en caso de tratarse de régimen de propiedad horizontal. Asimismo, en los planos de trazado y lotización, es el cuadro resumen de las siguientes áreas definidas: útil (vivienda, comercio, producción, equipamiento urbano); sitios arqueológicos; área de reserva; riesgo; circulación.”.

7. Habilitación.-

La habilitación es aquel medio por el cual se autoriza y dispone la utilización de un determinado objeto, área geográfica, demarcación territorial a fin de darle una finalidad de servicio público. Según Quenquezana la habilitación “Es todo proceso que implique un cambio de uso de tierras rústicas o eriazas y que requiera la ejecución de servicios públicos.”.

Por su parte en el Glosario de términos de Cofropi, encontramos los siguientes conceptos: 1) “HABILITACIÓN.- Se denomina así al proceso de cambio de uso del suelo o tierra, de rústico o eriazo a urbano; asimismo, al proceso de ejecución de obras de infraestructura básica (agua, desagüe y electrificación), los cuales deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de servicios”; 2) “HABILITACIÓN URBANA.- Proceso que implica la habilitación de un terreno de acuerdo con el plan regulador o plan de expansión urbana vigente en cuanto a zonificación, esquemas viales primario y secundario, parques y demás elementos considerados en dichos planes urbanísticos, ubicando los diversos elementos que integran la urbanización (vías, áreas para servicios públicos complementarios, zona comercial, etc.)”.

8. Plano perimétrico (PP).-

El Plano perimétrico es la representación lineal, gráfica de los límites de un predio; esto es, la configuración de las líneas fronterizas de un terreno determinado. Por su parte Quenquezana explica que el plano perimétrico “Es el documento gráfico que representa o indica los límites de un predio. Debe estar expresado en una poligonal con ángulos internos y referenciados a coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM).”.

Por su parte, encontramos en el Glosario de términos de Cofropi, el siguiente concepto: “PLANO PERIMÉTRICO (PP).- Documento gráfico que representa o indica los límites de un predio, debe estar expresado en una poligonal con ángulos internos, medidas perimétricas y georeferenciados a coordenadas UTM”. Este plano perimétrico permitirá determinar las fronteras del área demarcada así como los metros cuadrados que tiene o contiene el área demarcada perimétricamente.

9. Plano de trazado y lotización (PTL).-

Este tipo de planos se realizan a fin de determinar las zonas para vivienda, dirigidas dentro de un sistema de planeamiento y desarrollo urbano ordenado. Según Quenquezana el plano de trazado y lotización “Es la representación gráfica de la distribución urbana con fines de vivienda, en las que se definen las áreas en que se ha dividido un terreno materia de habilitación, para un adecuado desarrollo humano y urbano.”.

Por su parte, encontramos otro concepto en el Glosario de términos de Cofropi, según el cual el “PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN (PTL) Es la representación gráfica de la distribución urbana en donde se definen los usos, medidas y áreas correspondientes (viviendas, aportes reglamentarios, vías y otros)”. Representación gráfica que tiene en cuenta el uso de vivienda y las delimitaciones necesarias respecto a este fin.

II.- El Saneamiento físico legal y su problemática.-

Los inmuebles, lotes, terrenos, pueden estar en perfecta correspondencia legal o técnica, debidamente inscritos en los registros públicos, con las medidas correctas de sus linderos o perímetros, así como otros detalles propios y necesarios para un título físico legal adecuado; sin embargo, también puede existir terrenos, inmuebles, etc., que no estén debidamente adecuados legal o técnicamente, lo que constituyen problemas para la legitimidad de la propiedad de los bienes inmuebles. Existen innumerables problemas que requieren ser saneadas físico y legalmente; estos problemas han sido explicados por Quenquezana, quien propone el siguiente esquema problemático de modalidades: 1. Problemática de saneamiento según el origen del patrimonio; 2. Según la garantía; 3. Por el catastro; 4. Problemática de la propiedad.

1. Problemas de saneamiento físico legal según el origen del patrimonio.-

Los problemas que se pueden encontrar en los bienes inmuebles pueden provenir de diversas causas, una de ellas es el problema que se deriva del tipo de origen del patrimonio, que según Quenquezana, podemos clasificarlos en los siguientes: a) Patrimonio de origen familiar; b) Patrimonio de origen Empresarial; c) Patrimonio de origen institucional. Esto quiere decir de dónde proviene el patrimonio, cuál es su detentador, la familia, la empresa, la institución.

a) Problema de saneamiento físico legal por el origen del inmueble del patrimonio familiar.-

Este problema se presenta ante la precariedad o informalidad con la cual innumerables familias tienen sus propiedades, sea por la herencia, por compraventa, posesión, etc., posesión o propiedades que no tienen saneado el inmueble y por lo tal no

tienen la titularidad del mismo bien inmueble. Por lo general las familias ocupan terrenos, locales, inmuebles, construyen sobre ellos, modifican los mismos, etc., sin cumplir con los requisitos necesarios para ello, como tener declaratoria de fábrica, tener licencia de construcción, etc. Según Quenquezana, en el patrimonio de origen familiar, el problema de saneamiento físico legal se presenta porque siendo la propiedad de origen de la familia, un promedio del “75% de las edificaciones en el Perú son informales (carecen de licencia de obra y conformidad de obra), la mayor cantidad de familias no tiene constituido su patrimonio por no tener declaratoria de fábrica.”. Esto significa que las casas, edificaciones, paredes, bases, estructuras, han sido construidas o clandestinamente o informalmente, por lo que, a la hora de vender dichas propiedades, o simplemente tener la titularidad legítima para sí o para enajenarlas, etc., se encuentran ante estos problemas de falta de saneamiento físico legal.

b) Problema de saneamiento físico legal por el origen del patrimonio de la empresa.-

El origen del inmueble proviene de una empresa, así, Quenquezana señala: “1.1.2. Empresarial: Se caracteriza por que la propiedad es de un grupo. La falta de saneamiento de los activos en predios de las empresas, puede entorpecer sus proyecciones en base a que no pueden sustentar un balance más objetivo, por cuanto, un predio que no está saneado tiene un valor mucho más bajo. Créditos que pueden ser indispensables para una empresa en un momento dado, pueden verse bloqueados ante el no reconocimiento legal de sus edificaciones sin regularizar.” Por lo que corresponde que las propiedades de las empresas sean saneadas.

c) Problema necesidad de saneamiento físico legal por el origen del patrimonio institucional.-

Insiste Quenquezana en este tipo de origen del problema, señalando: “1.1.3. Institucional: Se caracteriza por que la propiedad es de varios. Las responsabilidades de los administradores de turno se ve comprometida por cuanto el patrimonio institucional no está constituido.”.

Estos problemas –según Quenquezana- en el patrimonio no saneado acarrea las siguientes dificultades: 1) No permiten la transferencia del patrimonio, e impiden las donaciones, compraventa, anticipo de legítima, herencia, cesión en uso, de los bienes inmuebles.

2. Problemática de la garantía.-

El hecho que los terrenos, inmuebles no estén saneados provoca que no se pueda acceder o utilizar como algún tipo de garantía financiera, porque falta la titulación del inmueble, que es decir, la legitimidad del inmueble para poder disponer de ciertas actividades crediticias, bancarias, o de simple enajenación. Por eso, Quenquezana, señala que la falta de titulación de predios impide que sirvan como garantía en los siguientes casos: “1. Créditos bancarios o similares; 2. Cartas Fianzas; 3. Hipotecas; 4. Sobregiros”. Asimismo, agrega, “Los casos más frecuentes se presentan en empresa o personas naturales ante la falta de saneamiento predial no permite que las acciones o trámites financieros que en muchos casos son urgentes, pero que no pueden realizarse en la oportunidad que se desea.”.

3. Problemática de catastro.-

El problema según el catastro, indica Quenquezana: “Representada por la falta de titulación del predio, que no permiten a las entidades públicas, sobre todo a los municipios de no tener información exacta de diferentes datos: 1) Identificación de las

personas de los predios que están bajo su control; 2) Identificación de los casos de acciones cautelares; 3) Identificación para los casos de embargo”. Así también, señala, “los casos más frecuentes se presentan en entidades públicas, que ante la falta de saneamiento predial, no permite tener actualizado el Margesí de Bienes de cada unidad.”.

Según el Glosario de términos de Cofopri, el “CATASTRO DE PREDIOS es el Inventario físico de todos los predios que conforman el territorio nacional, incluyendo sus características físicas, económicas, uso, infraestructura, equipamiento y derechos inscritos en el Registro de Predios”.

4. Problemática de la propiedad.-

Es necesario el saneamiento físico legal cuando hay problemas de titulación, que se pueden presentar cuando los objetos o instrumentos de seguridad jurídica no están debidamente legitimados, como, por ejemplo, problemas en los documentos que generan la propiedad. Es necesario tener en cuenta las siguientes definiciones:

A) Documentos básicos que generan la propiedad.-

Un problema frecuente se encuentran en la legitimidad de los documentos que generan la propiedad, por eso explica Quequezana, los documentos “que generan la propiedad tomando la base del proceso de habilitación urbana, estas son: 1) La promesa de compraventa o compraventa de bien futuro; 2) El contrato privado; 3) La minuta de compraventa; 4) La escritura pública; 5) El testimonio.

1) Promesa de Compra-venta o compraventa de bien futuro.-

Este tipo de contrato es para asegurar el bien, y según Quequezana, “Promesa de Compra – venta o Compra venta de bien futuro: Se realiza sobre bienes que no existen físicamente y

que tienen proyecto aprobado de habilitación urbana o edificación. Bajo el principio que no se puede vender ni comprar algo que no existe, sólo cabe la promesa de vender o la promesa de comprar. El acuerdo contractual se desarrolla con fines de reajuste en el futuro (áreas, medidas perimétricas, precio, etc.). Al suscribirse se asume responsabilidad de ambas partes.”. Por las características expuestas se puede observar los problemas que pueden suscitarse, como el hecho de cumplimiento de dichos contratos sobre los bienes inmuebles.

2) **Contrato Privado.-**

Un contrato privado de compra venta es una que se realiza entre dos partes que tengan capacidad para ello. Para Quenquezana, un contrato privado “Se realiza cuando el bien es identificable, y obras importantes en la habilitación urbana. Toma en el contenido el estado fiel del que se encuentra el predio materia de la promesa de compra – venta. Se describe las obras, recepciones que existen, si el lote es identificable por medio de las instalaciones domiciliarias en proceso de ejecución. Es como tomar una fotografía del estado en que se encuentra el predio identificado.”. El contrato de compraventa privado se realiza entre partes particulares, privados, sin la presencia o intermediación de entidad pública o de función pública, como las notarías, juzgados de paz, etc.

3) **Minuta de Compra venta.-**

La minuta es el documento que contiene el contrato que se va a elevar a escritura pública; fue considerada en la doctrina como un borrador de un contrato, o un contrato incompleto. Según Quenquezana, “La Minuta de compraventa es aquel instrumento que “Procede cuando se tiene la independización de los lotes en el registro público. La inscripción inicial es a nombre del vendedor, el que con esa base puede transferir al comprador. Considera las áreas medidas perimétricas y colindancias exactas, tal como han

sido inscritas en el registro público. Tiene que ser autorizada por un letrado.”.

4) Escritura Pública.-

La escritura pública es un instrumento público realizado ante notario y elevada a los registros públicos. Según Quenquezana, “La Minuta es la que se eleva a Escritura Pública mediante una acción notarial. La Escritura Pública se inserta en el Registro de Escrituras Públicas del Notario. Si no se le indica al notario que pase los partes (participe) a los registros públicos hasta su inscripción, este documento queda sólo en notaria.”.

5) Testimonio.-

El testimonio es aquel documento que genera la inscripción en los registros públicos, es decir, aquel documento que ha sido protocolizado legalmente. Según Quenquezana el testimonio “Es el documento que genera la inscripción registral.”. Siendo un documento que se deriva de los registros públicos es el único que da garantía jurídica, es decir, la perfección de la inscripción, según Quenquezana.

TIPOS DE PROPIEDAD.-

Respecto a la propiedad, existen diversos tipos de propiedad inmueble, siendo la de Quenquezana, respecto de los tipos de propiedad, el siguiente: 1) La propiedad urbana; 2) La propiedad rural.

1) Propiedad Urbana.-

Por propiedad inmueble urbana se entiende aquella propiedad que se encuentra dentro de una zona urbana, es decir, dentro de la ciudad. Para Quenquezana, “Urbana.- Es la que se establece en las

zonas urbanas reconocidas y su saneamiento queda a cargo de la actividad privada o pública.”.

2) Propiedad Rural.-

La propiedad inmueble rural es aquella que se ubica dentro de zonas o áreas agrícolas, es decir, no están dentro de la ciudad, sino dentro de zonas de agricultura, así: “Rural.- Es la que se establece en las zonas rurales y su saneamiento está a cargo de COFOPRI.”.

CLASES DE PROPIEDAD.-

Según Quequezana tenemos las siguientes clases de propiedad: 1) Propiedad estatal o pública; 2) Propiedad privada; 3) Propiedad mixta, 4) Propiedad cooperativa; 5) Propiedad social.

1) Estatal o Pública.-

La propiedad inmueble estatal o pública es aquella que pertenece al Estado como representación de la sociedad, estos pueden ser detentados a través de distintas entidades del Estado, como, por ejemplo, la propiedad del Poder Ejecutivo, de los gobiernos regionales, los gobiernos locales o municipales, instituciones públicas autónomas, et. Para Quequezana la propiedad estatal o pública, “Es la que corresponde a los bienes inmuebles del Estado. Constituye el Mergesí de bienes de cada entidad estatal.”. La propiedad estatal o pública siempre responderá a un orden público, o bien común.

2) Privada.-

La propiedad inmueble privada es aquella que pertenece a las personas particulares o civiles, en dicha condición, de privada, por lo que se diferencia que no es del Estado. Para Quequezana, la propiedad privada “Está constituida por todos los bienes inmuebles que no son propiedad del Estado.”.

3) Mixta.-

Las propiedades mixtas, son aquellas que se encuentran en sociedad entre el Estado y el privado, el sector público y el sector privado.

4) Cooperativa.-

Estos bienes inmuebles son especiales, por cuanto se constituyen para un fin de la actividad cooperativa, y por lo tanto son bienes que pertenecen a la cooperativa, regidos por su ley.

5) Social.-

La propiedad social es aquella que se estableció en régimen donde se dispuso que existía propiedad de los trabajadores. Recuerda Quequezana, “Es una clase de propiedad establecida en el año 1970 en que los trabajadores de una empresa tienen derechos sobre la propiedad de la empresa.”.

FORMAS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD DE TERRENOS.-

La propiedad tiene diversas formas de ser adquirida, esto de acuerdo con la Constitución, Código Civil, tradición, etc. Según Quequezana entre las formas de adquirir la propiedad de terrenos tenemos: 1) Captaciones: a) captación onerosa: compraventa; b) Captación Forzosa: Expropiación. 2) Captación gratuita: a) Adjudicaciones; b) Afectaciones; c) Donaciones; d) Cesiones en uso; Prescripción adquisitiva de dominio; e) Título supletorio; f) Permuta.

1) Captación onerosa.-

Por este tipo de adquisición de la propiedad, ésta se obtiene en forma onerosa, es decir, cuesta, medida económicamente, y por la

cual se realiza a través de un acto contractual, la compraventa. Según Quequezana, la captación onerosa de la propiedad inmueble tenemos: **a) Compraventa.**- La Compra – Venta “Se realiza mediante el pago por el bien por adquirir con valores comerciales”.

2) Captación forzosa.-

La adquisición de la propiedad inmueble se da a través de una obligación de dar, que se realiza a través de un instrumento técnico legal del Estado, que es la expropiación. Según Quequezana, tenemos a la expropiación: **a) Expropiación.**- La expropiación es la adquisición de la propiedad inmueble a través de tomar para el Estado una propiedad inmueble, por un fin o función prioritaria social, para el bien común. Según Quequezana, “Su base se sustenta en la Ley 27117 y su pago se hace mediante el justo valor.”.

3) Captación gratuita.-

Las captaciones gratuitas de la propiedad inmueble puede obtenerse mediante diversos medios e instrumentos legales, como la adjudicaciones, afectaciones, donaciones, cesiones en uso, prescripción adquisitiva, título supletorio.

Según Quequezana señala que la Adjudicación “Se realiza sobre terrenos de propiedad de particulares”. **b) Afectaciones.**- Según Quequezana: “Se realiza sobre terrenos de propiedad del Estado”. **c) Donaciones.**- Según Quequezana, “Se debe hacer por Escritura Pública.”. **d) Cesiones en uso.**- Según Quequezana: “La otorgan a favor del estado mediante Escritura Pública.”. **e) Prescripción adquisitiva de dominio.**- Según Quequezana: “Proceso no contencioso de competencia notarial de acuerdo a la Ley 27157 o mediante proceso judicial. **f) Título Supletorio.**- Según Quequezana: “Proceso no contencioso de competencia notarial de acuerdo a la Ley 27157 o mediante proceso judicial.”.

LA DECLARATORIA DE FABRICA.-

Según Quequezana tenemos los siguientes conceptos de declaratoria de fábrica:

1) Concepto técnico de declaratoria de fábrica.-

“a. Técnico.- Declaración del Ingeniero Civil o Arquitecto de lo que ha fabricado (Casa, Edificio, Iglesia, Colegio, etc.)

2) Concepto Legal de declaratoria de fábrica.-

b. Legal.- El reconocimiento legal de cualquier tipo de construcción (Ley 27157).

3) Concepto según Ley de declaratoria de fábrica.-

c. Ley 29476.- (publicada el 18 de diciembre del 2009) en su Primera Disposición Complementarias señala “La declaratoria de fábrica, a partir de la vigencia de la presente Ley, se denomina declaratoria de edificación, considerándose válida la documentación emitida por los gobiernos locales y entidades vinculadas al procedimiento de obtención de licencia, que contenga tal denominación. Dichas entidades deben adecuar sus procedimientos con la nueva denominación”.

Asimismo, Quequezana señala que “La declaratoria de fábrica constituye la partida de nacimiento del predio, de la forma como se inscriba será la importancia que t3enga en adelante. Un predio tiene una vida muy larga y dinámica; hoy es una fábrica, mañana una independización en base a ésta, otro día puede ser una tasación, otra una hipoteca, otra una herencia, una venta, etc. Si la primera inscripción no es correcta o tiene deficiencias, éstas las arrastrará hacia toda su vida en el futuro.”

REQUISITOS REGISTRALES.-

Según Quequezana señala: “De acuerdo a lo establecido en el

artículo 50 de la Resolución N° 339-20038-SUANRP/SN sobre la Adecuación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a las disposiciones de la Ley 29090 señala lo siguiente: “El asiento de inscripción debe contener la distribución de los ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás daños relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, podrá subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario con firma certificada notarialmente”.

TIPOS DE DECLARATORIA DE FÁBRICA.-

Según Quequezana respecto a los tipos: “Las fábricas deben obedecer a los diferentes tipos de licencia de obra que son otorgadas por las municipalidades las siguientes obras de edificación que dan origen a las siguientes licencias y fábricas:

1.- NUEVA FABRICACIÓN.-

Según Quequezana: “Obra que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir, este tipo de obra dará origen a una fábrica nueva.”

Declaratoria de Fábrica Nueva.-

“Cuando obedece a un proyecto completo terminado. Debe contenerse: 1.- Certificación de los linderos, medidas perimétricas y áreas del terreno; 2.- Determinación de las zonas ocupadas, techadas y libres; 3.- Análisis de la comparación con los parámetros edificatorios y urbanísticos; 4.- Descripción del Predio; 5.- Descripción de la distribución del predio por pesos o niveles, sin dejar espacios vacíos en el pleno; 6.- Especificaciones técnicas; 7.- Cálculo de las áreas de ocupación; 8.- Cálculo de las áreas

techadas; 9.- Cálculo de las áreas libres; 10.- Cuadro de áreas; 11.- Cálculo de valor de la obra; 12.- Comprobación de la fecha de terminación; 13.- Observaciones. En los expedientes de regularización de edificaciones mediante la Ley 27157, en el caso que en algunos aspectos no sea compatible con el Certificado de Parámetros y Edificaciones; 14.- Firmas de los propietarios y el verificador, constataador o ejecutor; 15.- Fecha a la que realiza la declaratoria de fábrica.”

DECLARATORIA DE FÁBRICA PARCIAL.-

Según Quequezana “Cuando obedece a una parte de un proyecto no concluido.”:

1.- DECLARATORIA DE FÁBRICA PARCIAL.-

Los requisitos, según señala Quequezana, son: 1.- Certificación de los linderos, medidas perimétricas y áreas del terreno; 2.- Determinación de las zonas por declarar; 3.- Análisis de la comparación con los parámetros edificatorios y urbanísticos; 4.- Descripción del predio y las zonas por declarar; 5.- Descripción de la distribución del predio por pisos o niveles, sin dejar espacios vacíos en el plano; 6.- Especificaciones técnicas; 7.- Cálculo de las áreas de ocupación; 8.- Cálculo de las áreas techadas; 9.- Cálculo de las áreas libres; 10.- Cuadro de áreas; 11.- Cálculo del valor de la obra; 12.- Comprobación de la fecha de terminación; 13.- Observaciones. En los expedientes de regularización de edificaciones mediante la Ley 27157, en el caso que en algunos aspectos no sea compatible con el Certificado de Parámetros y Edificaciones; 14.- Firmas de los propietarios y el verificador, constataador o ejecutor; 15.- Fecha a la que realiza la fábrica parcial.

DECLARATORIA DE FÁBRICA DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN.-

Según Quequezana, la Ampliación y Modificación es “Obra que se ejecuta a partir de una edificación pre existente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.”

DECLARATORIA DE AMPLIACIÓN DE FÁBRICA.-

Según Quequezana: “1.- Certificación de los linderos, medidas perimétricas y áreas de la fábrica parcial; 2.- Determinación de las zonas de ampliación por declarar; 3.- Análisis de la comparación con los parámetros edificatorios y urbanísticos; 4.- Descripción de la distribución de la ampliación del predio por pisos o niveles; 5.- Descripción de la distribución de la fábrica total (parcial – ampliación), que se convierte en la Edificación Resultante; 6.- Especificaciones técnicas de la ampliación de fábrica; 7.- Cálculo de las áreas de ocupación de la ampliación y total; 8.- Cálculo de las áreas techadas de la ampliación y total; 9.- Cálculo de las áreas libres de la ampliación y total; 10.- Cuadro integral de fábrica (anterior + ampliación = total); 11.- Cálculo del valor de la obra de la ampliación de fábrica; 12.- Comprobación de la fecha de terminación de la ampliación de fábrica; 13.- Observaciones. En los expedientes de regularización de edificaciones mediante la Ley 27157, en el caso que en algunos aspectos no sea compatible con el Certificado de Parámetros y Edificaciones. 14.- Firmas de los propietarios y el verificador, constataador o ejecutor; 15.- Fecha a la que realiza la fábrica de ampliación.

Como se aprecia, los anteriores son los conceptos básicos que se tienen que tener en cuenta cuando de saneamiento físico legal de inmuebles se quiere tratar, que tienen su objeto final la titularidad de la propiedad de un inmueble.