

LOS DERECHOS REALES EN ACCIÓN: ¿QUÉ SIGNIFICA SANEAR UN TÍTULO DE PROPIEDAD TRAS EL ÚLTIMO SISMO EN PISCO?

Imelda Campos Ferreyra¹ y
Antonio Peña Jumpa²

1. Introducción: Identificando un problema histórico.

“No basta ser propietarios, sino parecerlo”, dice un precepto básico de los Derechos Reales. Pero en el caso de Pisco, tras el sismo del 15 de Agosto del 2007 y en su actual proceso de reconstrucción, tal precepto cambiaría a “no basta parecer propietario sino demostrarlo con títulos inscritos en Registros Públicos a nombre de quien se reclame propietario”.

Si bien este último precepto es lógico dentro de cualquier pedido o reclamo en caso uno quiera o tenga que hacer valer su derecho de propietario, para el caso de quienes se identifican como propietarios en la provincia de Pisco y en otras provincias afectadas tras el último sismo, no cabe exigir el mismo precepto para acceder a los beneficios de reconstrucción de sus viviendas. En Pisco, como en las otras provincias afectadas (Chincha, Ica, Cañete, Castrovierreyna, Huaytará, Yauyos), existen problemas históricos y estructurales en la titulación y proceso de inscripción de títulos de propiedad. 50 años atrás para ser propietario pleno bastaba un contrato verbal de transferencia, no se requería de publicidad formal porque todos conocían públicamente quiénes eran las partes, quién era el comprador y quién era el vendedor, y quiénes eran las esposas e hijos de ambos (matrimoniales o no). Las partidas de matrimonio sólo llevaban los primeros apellidos de los padres de los contrayentes, las partidas de nacimiento (o bautizo) sólo llevaban los primeros apellidos y nombres de los padres y madres, y en las partidas de defunción no eran exigentes en completar los apellidos o nombres del difunto. Entonces una declaratoria de herederos y un reclamo sucesorio de bienes se gestionaba bajo tales documentos, fundado en un conocimiento real, sin mayor preocupación para jueces ni fiscales. Los Registros Públicos funcionaban bajo los mismos criterios, pero, es más, bajo tal mercado de transferencia de propiedades no era necesaria la inscripción de los títulos. La inscripción de títulos podía entenderse como desconfianza, no solo en la relación vendedor-comprador, sino al interior de cada una de sus familias.

Tras el sismo, todo ese sistema de transferencias y títulos ha colapsado. En el caso de Pisco, el sismo arrasó con el corazón de la ciudad, la parte antigua, en la que justo era legítimo el sistema comentado. Para los sucesores o propietarios “gobernados” bajo ese anterior sistema, adaptarse a las exigencias y requisitos del actual sistema de transferencia de propiedad y registros basados en la publicidad de actos formales, constituye un reto absurdo del que no dudan en renunciar. Veamos a continuación el caso de uno de esos propietarios o sucesores.

¹ Abogada, UNMSM, voluntaria en Servicios Legales en la zona de desastre tras el sismo del 15 de Agosto del 2007.

² Abogado, Master en Ciencias Sociales, *PhD. in Laws*, Profesor principal de la PUCP, voluntario en Servicios Legales en la zona de desastre.

2. Un caso emblemático: los largos procedimientos para acceder al registro de propiedad.

Juan J.F.H. es un pisqueño de 72 años que vivía (desde el año 1947) en el inmueble sito en Jirón Callao N° XX que fue destruido como consecuencia del sismo. El es hijo de don Pedro Edmundo F.C. y doña I.H.F., con cinco hermanos más. Sus padres murieron sin dejar testamento y dejando entre sus bienes el inmueble mencionado. De los cinco hermanos, dos se encuentran fallecidas y uno reside desde hace veintiocho años atrás en el extranjero. Todos, incluyendo los herederos de las fallecidas, han expresado el consentimiento de cesión de derechos del mencionado inmueble a favor de don Juan J.F.H. Pero tal consentimiento no basta, a pesar de ser expreso y formal, una serie de obstáculos o requisitos también formales envuelven a Juan J.F.H. para acreditar su propiedad y beneficiarse de los subsidios ofrecidos por el Gobierno Central: bono de S/. 6000.00 y subsidios de los programas Techo Propio, Sitio Propio, Fondo Mi Vivienda, etc.

El primer obstáculo es que el inmueble de Juan J.F.H. no se encuentra inscrito. Solo tiene una anotación preventiva de la compra-venta realizada por su padre como bien propio. Un segundo principal problema es el de la identificación de su padre don Pedro Edmundo F.C. en la declaratoria de herederos. Esta aparece inscrita como declaratoria de herederos de don “Edmundo F.C.” y no “Pedro Edmundo F.C.”. El tercer principal obstáculo es reunir el consentimiento válido del conjunto de sus hermanos y descendientes, para que el título pueda inscribirse finalmente a su nombre.

2.1. La inscripción de la “primera de dominio”:

Para la inscripción de la primera de dominio del inmueble del caso (primer problema principal), Juan J.F.H. tiene que cumplir con varios requisitos que combinan servicios de ingenieros y abogados:

- Elaboración de planos: plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva.
- Certificado de numeración y constancia que no existe plano catastral en la provincia, expedido por la Municipalidad provincial. Bajo requisitos adicionales: un juego de los planos citados en el primer párrafo, escritura pública y pago de derechos.
- Búsqueda catastral en Registros Públicos, para los cuales se adjuntará otro juego de los planos ya citados.

El costo aproximado de esta etapa es de 400 soles:³ 250 soles por los planos, S/ 150 soles por el pago de derechos a la Municipalidad, copias y dos soles de pago a los Registros Públicos, sin considerar los litigios con predios vecinos que para el caso de Juan J.F.H. felizmente no existe. El tiempo de duración ha sido tres meses.

³ Los costos que se señalan a continuación son los estimados al precio de servicios en Pisco, después de 8 meses del sismo.

2.2. La rectificación de una declaratoria de herederos histórica:

Para la rectificación del nombre de su padre en la declaratoria de herederos (segundo problema principal) el trámite o procedimientos y cumplimiento con requisitos es más complejo. A continuación la descripción de estos procedimientos:

- Debe rectificarse primero la partida de defunción del causante en la que aparece como “E.F.C.”, siendo su nombre “P.E.F.C.”. La rectificación debe hacerse en el expediente judicial histórico de declaratoria de herederos. Para fundamentar esta rectificación recurrimos a la Partida de Bautizo (que para el caso vale como Partida de Nacimiento dado el nacimiento del causante con fecha anterior al Código Civil de 1936) en la que aparece su nombre como “P.E.F.C”, pero con un error en la escritura de su apellido materno: en lugar de “Cossío” (con doble “S”) se ha escrito “Cosío” (Con una “S”). Para rectificar la correcta escritura de “Cossío” (con doble “S”) los funcionarios del obispado exigen al menos dos documentos públicos donde aparezca el nombre completo y correcto de la madre del causante, documentos que no existen (dado que no admiten las partidas de nacimiento o defunción de los hermanos del causante).
- En cuanto al expediente de declaratoria de herederos del causante don “P.E.F.C.” no existe en los archivos del Poder Judicial de Pisco. Se tiene que solicitar la constatación de inexistencia y proceder a la reconstrucción del expediente.
- Para la reconstrucción del expediente de declaratoria de herederos se requiere las partidas de nacimiento de todos los hijos (los padres no eran casados civilmente), que vienen a ser los hermanos de Juan J.F.H.. Pero para ello, también se tienen problemas en la identificación de los nombres de los hijos (hermanos de Juan J.F.H.) y del padre y la madre: sólo aparece un nombre y un apellido de cada uno de ellos. En la partida de matrimonio religioso celebrado en el año 1950 se repite el error de identificación del causante, sólo aparece como “E.F.C.” y no como “P.E.F.C.”. Todos estos errores en los documentos públicos o partidas de nacimiento requieren procedimientos de rectificación que pueden ser ejercidos judicialmente o ante notarías públicas.

Teniendo en cuenta que Juan J.F.H. logre superar los obstáculos de este segundo problema principal, el cálculo de sus costos es de aproximadamente 2100 soles: 250 soles por la rectificación notarial de cada una de las siete partidas, 50 soles de pago de derechos en el obispado, 70 soles de pago de tasas judiciales, 80 soles por el pago del doble juego de las partidas de nacimiento, defunción y bautizo y 150 soles por la inscripción de la rectificación de partidas ante el Municipio. No se considera gastos de pasajes al Obispado de Ica. El tiempo de duración aproximado: tres meses.

2.3. La búsqueda válida de cesión de derechos:

Por último, para alcanzar el consentimiento válido formal, de parte de sus hermanos y herederos de sus hermanas fallecidas (tercer problema principal), Juan J.F.H.

también tiene que cumplir con otra variedad de procedimientos y requisitos. Entre estos consideramos:

- El hermano que vive en el extranjero tiene que hacer efectiva su cesión de derechos a través de un acto jurídico (poder o contrato) que tiene que otorgar ante el consulado de su país de residencia. Con el documento en el Perú, Juan J.F.H. tiene que legalizar la firma del Cónsul en el Ministerio de Relaciones Exteriores (oficina Lima) y luego inscribirlo en Registros Públicos.
- Una de las hermanas fallecidas, cuyo último domicilio fue Lima, a través de testamento instituyó heredero para sucederla en los bienes que pudiera tener y de los que no dispuso. El Testamento tiene que inscribirse también en Pisco, y el heredero instituido tiene que hacer efectiva la cesión de derechos a través de actos formales en Pisco.
- La otra hermana fallecida, no tiene declaratoria de herederos y su esposo también falleció con posterioridad sin testamento. Los cuatro hijos de ambos tienen que tramitar la declaratoria de herederos de los dos, pero a su vez tienen que rectificar sus partidas de nacimiento (para el propio trámite de declaratoria de herederos) porque sus apellidos están incompletos dado que los nombres y apellidos de sus padres aparecen también incompletos: sólo un nombre y un apellido. Adicionalmente, uno de los hijos de esta hermana fallecida reside desde hace seis años en el extranjero, lo que supone el otorgamiento de un acto jurídico a través del consulado y la posterior legalización e inscripción del acto en el Perú.

El costo de este tercer grupo de procedimientos y requisitos supera los tres mil soles. Esto, estimando que el otorgamiento de acto jurídico en el exterior y su inscripción en el Perú sea de 300 soles, cada declaratoria de herederos notarial cueste 250 soles, y cada rectificación de partida cueste 250 soles. A todo esto se debe adicionar 400 soles por la escritura de cesión de derechos y acciones que deben celebrar los hermanos de Juan J.F.H., sus representantes y herederos, según sea el caso.

3. A manera de conclusión: ¿Qué damnificado resiste tantos procedimientos? Buscando una alternativa.

Haciendo un balance de los procedimientos y requisitos en estos tres problemas principales de Juan J.F.H. para obtener válidamente su reconocimiento como propietario damnificado del inmueble que poseía antes del terremoto en Pisco, tenemos que resultan costosos y pesados. Costosos en tanto que Juan J.F.H. tiene que gastar, por mutuo propio o a través de sus familiares, más de 5,000 soles en procedimientos y cumplimiento de requisitos. Esta suma no considera costos de abogados, ni los costos indirectos que todo procedimiento siempre produce: movilidad, alimentación, hospedaje, etc. De otro lado, lo pesado de estos procedimientos y requisitos se encuentra en que Juan J.F.H. tiene que ser tolerante en extremo: superar las esperas, discusiones, cambios de reglas, cambios de oficinas que envuelven tales procedimientos y requisitos en el contexto de desastre de Pisco. Hay que hacer cola en uno y otro lado, discutir con uno y otro funcionario, exigir

que lo atiendan y orienten correctamente, etc. Al final Juan J.F.H. se cansará y pensará mejor en dejar las cosas como están.

Esto último nos conecta con una apreciación adicional. Los problemas para el saneamiento de títulos de propiedad no solo son de procedimientos y requisitos formales (legales), y económicos (por los costos), sino también social y cultural. Social, desde que uno considera que no es válido hacer tantos procedimientos y colas para acceder a una propiedad que en la realidad ya existe; y, cultural, porque en el fondo personas como Juan J.F.H. están convencidos que el sistema de transferencia existente hasta antes del terremoto era el mejor: todos lo reconocían propietario y no era necesario ninguna rectificación de partida ni inscripción de dominio en Registros Públicos. Pensar en un cambio de paradigmas en el sistema de propiedad supone pensar en el cambio del conjunto de estas causas o en la adaptación flexible a ellas, particularmente en las provincias como Pisco, donde la simple espera para la reconstrucción de viviendas a favor de los damnificados es inconcebible.

Una posible solución consiste en priorizar tácticamente en provincias de desastre como Pisco y en casos como los de Juan J.F.H. el sistema de títulos de propiedad basada en la transferencia de propiedad bajo el “*solo consensus*” sobre el principio de publicidad registral, tal como lo regula el propio Código Civil. Esto significa dar prioridad y eficacia a la vigencia del artículo 949° del Código Civil que establece: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Con ello, casos como los de Juan J.F.H. se analizarían bajo una diferente perspectiva: se le identificaría como propietario pleno con el solo consentimiento (informal o poco formal) de sus hermanos y herederos de sus hermanas fallecidas, se tendría en cuenta su apariencia plena de propietario con la sola posesión directa, histórica y sin reclamos de otros herederos o terceros, y se postergarían los arreglos formales para inmediatamente después de la inicial reconstrucción, priorizándose la necesidad real de los damnificados. Es decir, siguiendo esta nueva perspectiva, se reducirían los procedimientos y requisitos antes presentados, y solo en casos de disputas o conflictos con otros herederos o terceros cabría exigir, confrontar y completar tales procedimientos o requisitos. Entonces, como si se encontrara bajo el sistema histórico de transferencias y títulos, basada en hechos más que en formas, Juan J.F.H. recibiría los beneficios adicionales ofrecidos por el gobierno central y ya con una porción de su casa reconstruida podría terminar sus gestiones de inscripción y solicitar incluso, posteriormente, créditos bancarios para seguir reconstruyendo contribuyendo a dar movimiento a la limitada economía de su localidad siniestrada.

(30/04/08).