

# Derechos Reales y Reconstrucción tras el Sismo en Pisco: Testimonios Sobre el Shock del Derecho en Zonas de Desastre\*

Grupo Enlace Pisco - Derecho\*\*

*“Con la finalidad de recoger, en esta nueva sección, temas y experiencias que ofrecen al Derecho retos y oportunidades de evolución, el presente trabajo nos permite recordar el sufrimiento aún latente de nuestros compatriotas del Sur desde el terremoto de agosto de 2007, la insuficiente intervención del Estado y la solidaridad gratuita, como la ofrecida por un grupo de miembros de nuestra Facultad, Grupo Enlace Pisco - Derecho, quienes nos impulsan a ver y tratar lo jurídico desde la situación y contexto concreto”.*

## 1. Introducción

El pasado 15 de Agosto del 2007, el Sur Chico del país sufrió uno de los sismos más trágicos de su historia: el terremoto alcanzó 7.9 grados magnitud momento en la escala de Richter. Entre las provincias de Pisco y Chincha fue localizado el epicentro, pero el sismo alcanzó además a las provincias de Cañete, Ica y a otras provincias de la sierra del país. Al final el resultado del desastre se calculó en 519 personas fallecidas, 318 desaparecidos, 1291 personas heridas y 130,000 viviendas entre destruidas e inhabitables.<sup>1</sup>

Pisco, una provincia de aproximadamente 100 000 habitantes, sufrió uno de los efectos más trágicos: de las 519 personas fallecidas, 338 fueron en Pisco; de los 318

desaparecidos, la mayoría (no identificada) ocurrieron en Pisco; de los 1291 personas heridas, 701 pertenecieron a Pisco; de las 130 000 viviendas afectadas, más de 30 000 (no especificadas) correspondieron a Pisco.<sup>2</sup> Lo particular de la tragedia es que el sismo afectó el corazón de la ciudad de Pisco, el cercano de la provincia, donde más del 95% de las viviendas, centros comerciales y edificios fueron entre destruidos e inhabitables.

Ante esta situación, estudiantes de derecho, jefes de práctica, asistentes, adjuntos y profesores de los cursos de Sociología del Derecho y Proyección Social del Derecho (PROSODE) de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP) nos desplazamos a Pisco para intentar contribuir, en parte a paliar los efectos del desastre. En un inicio, creímos que

\* La presente monografía fue terminada en Noviembre de 2007. El 4 de Marzo de 2008, el grupo de investigación dirigida por Gustavo Riofrío presentó los resultados de una investigación más extensa titulada “Desastre y Tenencia del Suelo; a propósito del Terremoto del 15 de agosto de 2007”(Seminario del mismo nombre organizado por Naciones Unidas-Habitat y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en Lima), cuyos resultados en la parte legal fueron semejantes a los que mostramos en la monografía.

\*\* Los testimonios de la monografía han sido integrados y coordinados por Antonio Peña Jumpa (profesor de los cursos de Sociología del Derecho e Investigación Jurídica de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú - PUCP). Los testimonios que se presentan corresponden a los jefes de prácticas de Proyección Social de Derecho (PROSODE-PUCP) Claudia Nuñez del Arco Saavedra, Fiorella Silva Chávez y Julia Cori Calixto, así como a los adjuntos del curso de Sociología del Derecho, Julio Avellaneda Rojas, Oscar Súmar Albuja, Mónica Hidaigo Cornejo y Leonidas Wiener Ramos, y los alumnos Gaby Villavicencio Flores, Jill Khoury Escudero y María-Gracia Saénz González.

La ejecución de la obra de proyección social e investigación que da lugar a la presente monografía fue a su vez coordinada con la Dirección Académica de Responsabilidad Social de la PUCP, a través del Dr. Luis Bacigalupo Caverro-Egúisquiza, y con la Dirección de Proyección Social de Derecho (PROSODE) de la Facultad de Derecho de la PUCP, a través de sus responsables el Dr. Ivan Ortiz Sánchez y el Dr. Rubén Quispe Cueva. En Pisco, contamos con el apoyo del Dr. José Luis Pérez Guadalupe, responsable del Albergue La Alameda a cargo de CARITAS, quien hizo posible nuestra recepción en el lugar.

Además de los mencionados, los integrantes del grupo que participaron en la obra de Proyección Social e investigación en Pisco fueron los asistentes del curso de Sociología del Derecho Yohannaliz Vega Auqui, Aaron Verona Badajoz, Ernesto Soto Chávez y Karina Huaraca Bruno, y los alumnos y alumnas de los cursos de Sociología del Derecho y Proyección Social de Derecho: Renzo Román Injante, Jhoel Astos Rivas, Shanin Contreras Orellana, Manuel Velarde Guevara, Saúl Contaña Noa, Angela López Concha, Jojanit Guardia Navarrete, Patricia Castellanos Díaz, Felícita Cayhualla Quihui, Virna Ruiz Taípe, Eliana Rosas Aguilar, Jenny, Rivas Valcárcel, Silvia La Barrera Noa, Vanessa Schaeffer Manrique, Manuel Pascual Fuentes, Andrea Pastor Salazar, Natalia Coronel Pardavé, Laura Valdez Reyes y Judith Arangoitia Salazar.

1 Ver INDECI (Instituto Nacional de Defensa Civil), informe en Línea consultado el 19/11/2007, web: [www.indeci.gob.pe/ultimo\\_informe.pdf](http://www.indeci.gob.pe/ultimo_informe.pdf)

2 Ver informe INDECI, Ibid.

nuestro campo de estudio, el Derecho, era poco útil para ayudar a los damnificados. Las necesidades de agua, alimentos, carpas, servicios básicos, entre otros, por las personas que habían soportado el sismo y continuaban resistiendo sus réplicas aparecían como indispensables. Pero, una vez superado en parte aquello (período de emergencia), se alistaba el proceso de reconstrucción y aquí sí el Derecho tenía mucho que decir y hacer. El gobierno central, a través del Decreto de emergencia Nro. 023-2007, había prometido una “subvención por pérdidas materiales” de Seis Mil y 00/100 Nuevos Soles (S/. 6 000,00), pero no sabía como materializarla. Habían transcurrido cerca de dos meses del día central del desastre y las autoridades no podían iniciar el proceso de reconstrucción porque no sabían a quién otorgarle legítimamente la subvención: el titular de pérdidas materiales o damnificado no era fácil de identificar. Se desconocía que la mayoría de moradores de ciudades como Pisco se regían por otras reglas o conceptos de posesión y propiedad, en mucho diferentes a los que conocemos en los Derechos Reales del Código Civil.

Los estudiantes y profesionales de Derecho arriba mencionados elaboramos un pequeño proyecto denominado Enlace Pisco-Derecho y con el apoyo de la Dirección Académica de Responsabilidad Social de la PUCP conseguimos un ómnibus para nuestro viaje a Pisco. El 7 de Octubre de 2007 un total de 34 personas nos desplazamos con destino a Pisco en donde realizaríamos 3 principales actividades: Talleres de Capacitación, Asesoría de Casos y aplicación de una preliminar Encuesta, todos sobre Derechos Reales (propiedad y posesión). Estas actividades las aplicaríamos en dos zonas del centro de la ciudad de Pisco: una zona localizada al Norte, denominada La Alameda, y una zona localizada al Sur, denominada Comercio. El resultado fue sorprendente: además de la impresionante experiencia de conocer y compartir la vida en un contexto de desastre, constatamos que los conceptos de Derechos Reales del Código Civil peruano se encontraban distantes de las prácticas y conceptos que los ciudadanos pisqueños tenían.

Las páginas siguientes recogen esos primeros resultados. Aplicadas las tres principales actividades (capacitación, asesoría y encuesta), los estudiantes y profesionales de Derecho tuvimos algo que decir. Utilizando la metodología de los testimonios e informes-testimonios, recurrimos a la suma de interpretaciones personales para mostrar esos resultados. Al final, lo novedoso de estos resultados es haber contribuido siquiera a mostrar el problema del Derecho peruano en un contexto de desastre como Pisco: lo difícil que es abordar la reconstrucción de viviendas cuando los conceptos principales de los Derechos Reales (posesión y propiedad) no coinciden con el de la población.

Los testimonios que se presentan se dividen en tres partes: la primera parte incluye dos testimonios referidos al recuento de la organización de nuestras actividades y las

primeras reacciones tenidas sobre la aplicación de dichas actividades. La segunda parte incluye tres testimonios-informes que recopilan los principales casos asesorados individualmente tanto en la zona La Alameda como en la zona Comercio y que muestran la problemática de los Derechos Reales en la realidad. La tercera parte recoge cuatro testimonios a través de los cuales se hace un repaso de las actividades y los casos conocidos en las zonas de desastre lo que nos lleva a reflexionar la incertidumbre de los Derechos Reales y la ineficiencia del Estado en contextos de desastre como Pisco.

## **2. El Derecho en la zona de desastre: primeras reacciones**

Las primeras reacciones de nuestra experiencia en Pisco se presentan en esta parte a través de dos testimonios. El primer testimonio refiere el proceso de preparación y ejecución de las actividades socio-jurídicas y de proyección social de derecho realizada en nuestra visita a Pisco el 7 de Octubre del 2007. El segundo testimonio resalta la impresión vivida durante la ejecución de dichas actividades.

### **2.1. Testimonio: desde los preparativos a las acciones socio-jurídicas finales**<sup>3</sup>

El proyecto “Enlace Pisco - Derecho” se inició como un proyecto de la clase de sociología del derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP) con el objetivo de estudiar la realidad pisqueña a consecuencia del terremoto del pasado 15 de agosto. Gracias a los medios de comunicación, amigos y profesores, sabíamos que íbamos a encontrar a muchas personas que habían perdido además de familiares, la totalidad o parte de sus viviendas y bienes.

La idea fue madurando conforme trascurrieron las semanas y acordamos que no sólo queríamos tener un tema de discusión en la clase, sino que además, queríamos poner nuestros conocimientos de derecho al servicio de la población pisqueña. Así, convenimos realizar tres actividades que consistían en aplicar encuestas a un sector de la ciudad de Pisco, brindar una asesoría legal individualizada y organizar una charla informativa respecto de las normas publicadas a consecuencia del sismo.

En busca de apoyo logístico, presentamos nuestro proyecto a la dirección de responsabilidad social de la PUCP, la cual lo aprobó poniendo a nuestra disposición un bus para el traslado del equipo a la ciudad de Pisco.

Advirtiendo que el número de alumnos del curso inscritos en el proyecto era insuficiente para realizar todas las actividades programadas, decidimos invitar a algunas personas interesadas en participar. De esta manera se aunaron al proyecto ex alumnos del curso y parte del equipo de asesoría legal de la Dirección de Proyección Social de Derecho (PROSODE-PUCP).

3 Testimonio preparado por Mónica Hidalgo Cornejo, adjunta de docencia del curso de Sociología del Derecho de la Facultad de Derecho de la PUCP.

Así, el domingo 7 de octubre de 2007 salimos rumbo a la ciudad de Pisco. Conforme nos íbamos aproximando a nuestro destino, comenzamos a ver las consecuencias visibles del terremoto. La carretera, los caminos, las viviendas, los centros educativos, los templos, todos quebrados y en su mayoría destruidos. Desde fuera del bus, la gente nos saludaba y nos requería cosas; otros en cambio, hartos de que se quiera hacer “turismo del caos”, nos miraban con recelo.

**“(...) a pesar de que se puede advertir que muchos poseedores pueden adquirir el inmueble por prescripción, la verdad es que no cuentan con el tiempo ni el dinero para iniciar un proceso para que se reconozca su derecho (...)”.**

Con la finalidad de tratar de entender a toda esta gente, seguimos observando y constatando el alto grado de destrucción de la ciudad. Constatamos que a pesar de ello, la gente no había perdido la fe, pues muchos pobladores asistían a la misa que se realiza los domingos en la carpa levantada sobre el templo de la plaza mayor de Pisco, ahora destruido.

Seguimos avanzando y llegamos al albergue del colegio Miguel Grau, asistido por Caritas del Perú. Ahí, nos dividimos en dos zonas de trabajo: los barrios de La Alameda y Comercio.

En cada una de estas zonas aplicamos encuestas, efectuamos asesorías individualizadas y brindamos charlas informativas. Mi testimonio se centrará en las respuestas de los encuestados puesto que estuve dentro del equipo encargado de esta labor.

Las encuestas tenían la finalidad de conocer el grado de destrucción de la vivienda afectada, cuál era la relación entre la vivienda afectada y sus ocupantes y finalmente, identificar quién o quiénes eran los damnificados.

Durante la aplicación de las encuestas, observamos desde fuera la destrucción total de algunas de las edificaciones. Asimismo, tuvimos oportunidad de ingresar a algunas de las viviendas que quedaron en pie y constatar que casi todas debían ser demolidas. Cabe aclarar que en la mayoría de los casos esta no es una posibilidad tomada en cuenta por los ocupantes de las viviendas afectadas debido a que tienen el temor de no recibir subvención económica alguna que les permita reconstruir sus casas.

En ese sentido, se observa que es muy difícil determinar desde fuera si una vivienda es habitable o no, dado que no sólo hay elementos visibles que indican el grado de destrucción de la vivienda como rajaduras o paredes

caídas, sino que también, existen elementos no visibles que podrían dar lugar a una evaluación errónea del estado de la edificación, tales como viviendas sin columnas que aparentan encontrarse en buen estado, o construcciones que a pesar de encontrarse en condición de inhabitable, siguen siendo ocupadas. Es por ello, que se hace necesaria la participación continua de técnicos del INDECI y de los respectivos municipios.

Por otro lado, si bien es cierto que la mayor parte de entrevistados declaró ser el propietario del inmueble, cabe aclarar que no todas sus explicaciones coincidían con lo que los abogados entienden por propiedad.

Algunos entrevistados manifestaron que eran propietarios porque habían adquirido la propiedad por medio de un contrato de compraventa que celebraron con un privado o con la Municipalidad de Pisco, siendo muy pocos, por cierto, los que declararon contar con el título inscrito en los registros públicos.

Otros, en cambio, indicaron haber celebrado sólo un contrato de promesa de venta del inmueble afectado, por el que se comprometieron a pagar letras a favor del propietario. Sin embargo, sólo algunos afirmaron haber cancelado todas las letras pactadas.

De igual manera, otros entrevistados señalaron que ellos habían adquirido la propiedad de la vivienda porque sus padres hace buen tiempo, les habían otorgado parte de su terreno para que construyan y vivan con sus respectivas familias.

Un porcentaje bastante inferior manifestó mantener una relación de poseedor con la vivienda afectada. Dentro de este grupo, la mayoría señaló contar con título de posesión expedido por la Municipalidad de Pisco, algunos emitidos en la década de los 90 y otros hace unos días como consecuencia del pasado terremoto.

Cabe señalar que gran parte de los encuestados que se declararon poseedores de la vivienda afectada, manifestó que vivía ahí por más de 10 años, que los recibos de los servicios de agua y luz estaban a su nombre y que ellos pagan lo que la Municipalidad les cobra y que todos los consideraban propietarios.

Otros, en cambio, son inquilinos desde hace varios años, pero que ahora, a pesar de que el propietario no les quiere renovar el contrato, siguen ocupando la parte habitable de vivienda para guardar sus cosas, durmiendo en una carpa al frente de ésta.

En ese sentido, se puede observar que la línea divisoria entre la propiedad y la posesión tan claramente establecida en nuestro código civil, se vuelve muy tenue cuando se necesita aplicar estos conceptos a casos concretos. Así, a pesar de que se puede advertir que muchos poseedores pueden adquirir el inmueble por prescripción, la verdad es que no cuentan con el tiempo ni el dinero para iniciar un proceso para que se reconozca su derecho de propiedad.

Para complicar aún más la situación de estos poseedores - propietarios, algunos encuestados señalaron que hace algunos años, al margen del título de propiedad o posesión que hubieran tenido en ese momento, la Municipalidad de Pisco les repartió títulos de posesión de una parte del terreno del denominado Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre, que a su vez coincidía con el terreno que ellos poseían, lo cual generaría una confusión debido a la superposición de títulos.

A pesar de que muy pocos cuentan con su título de propiedad inscrito en los registros públicos, los encuestados señalan que INDECI solicita la inscripción como requisito para figurar en el padrón de damnificados. Esto demuestra que algunas autoridades desconocen la situación real de las familias afectadas por el pasado terremoto, las cuales, ahora más que nunca no cuentan con dinero para iniciar trámites de inscripción en los registros públicos o regularización de terrenos, así como procesos de prescripción adquisitiva.

Por otro lado, no queda claro que los únicos damnificados sean los que cuentan con título inscrito en los registros públicos. En un país lleno de informalidades se puede advertir que no todas las personas tienen los papeles en regla. Si bien es cierto que algunos no formalizan su situación por descuido, hay quienes no lo hacen por desconocimiento de los procesos, procedimientos y requisitos, muchos de los cuales se encuentran en un lenguaje ajeno al ciudadano común. Esto fue comprobado cuando al iniciar nuestra encuesta y al preguntar por la propiedad o la posesión, la gente nos respondía explicándonos su caso concreto. Así, ¿qué es la propiedad para ellos?, ¿qué es la posesión? ¿Existe la prescripción adquisitiva de dominio? ¿Existe la partición? Y, por supuesto, ni hablar de procedimientos de declaratoria de fábrica y conformidad de obra.

Así, resultaría muy fácil echar la culpa a quienes no regularizaron sus papeles y evitar asumir la responsabilidad de no haber informado adecuadamente a la población.

Es por estas razones que para determinar quién es damnificado, el razonamiento de las autoridades no puede ser totalmente formalista, pues como ya se mencionó, existen varias familias que viven independientemente, pero que cuentan con un sólo título de propiedad o de posesión, o familias que viven hace años sin contar con título alguno. ¿Acaso estas personas no son también damnificados?. Qué pasa con los inquilinos que han perdido todo lo que han comprado con su esfuerzo, ¿acaso eso no es también una pérdida material? En ese sentido, seguir requiriendo el título de propiedad inscrito en registros públicos para ser considerado damnificado resulta ser algo totalmente contradictorio e incoherente para satisfacer una necesidad real.

## 2.2. *Viaje a Pisco: una experiencia inolvidable*<sup>4</sup>

Nuestra experiencia de este día, 7 de octubre, empezó a horas 7:30 de la mañana, desde Lima rumbo a Pisco. Nuestra pequeña comisión estaba conformada por alumnas de PROSODE, alumnos, asistentes y egresados de la facultad de derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, dirigidos por el profesor del curso Sociología del Derecho, Antonio Peña Jumpa. En sí no teníamos muy claro lo que nos esperaba pero lo que sí sobraban eran las ganas y entusiasmo en poder ayudar en lo que pudiéramos a los pobladores de dicho lugar.

Nos impresionamos al ver casas totalmente destruidas, hoteles de varios pisos resquebrajados, colegios demolidos, hospitales inhabitables, gente terminando de demoler sus propias casas, pobladores alojados en carpas empolvadas por el tiempo transcurrido; en otras palabras se notaba la necesidad y estado de emergencia de un pueblo sumergido en la desgracia.

Tuvimos que pasar por rutas alternas para llegar a nuestro destino, ya que las vías principales estaban completamente dañadas. Es así como llegamos al refugio de CARITAS La Alameda en donde nos alojamos. Grata fue nuestra sorpresa al ver en la comisión de ayuda a los damnificados al profesor José Luis Pérez Guadalupe, quien nos recibió amablemente y nos puso al tanto de la situación que se vivía en las urbanizaciones aledañas. Es así que aprovechamos el momento para organizarnos bajo la dirección del profesor Peña Jumpa quien nos indicó los lugares a visitar y la labor ordenada que teníamos que realizar: recoger encuestas, talleres de capacitación a los pobladores y asesoría legal. Así nos organizamos y entonces un grupo de chicos fue a la zona La Alameda y otros (incluyéndome) a la zona Comercio.

Ya en dicha zona comenzamos la labor encargada. Si bien es cierto, al principio no fue fácil ingresar a la vida de los pobladores para que nos cuenten como iba su situación legal respecto a sus títulos de propiedad (si eran inquilinos, propietarios o usurpadores dado que la mayoría no lo mencionaba), poco a poco la gente fue accediendo más, al punto de querer hacernos ingresar a su domicilio para que observemos en las condiciones en la que estaban. Adicionalmente, no nos querían dejar ir y llamaban a sus vecinos para que nos hicieran preguntas sobre su situación de propiedad. Lamentablemente como nuestra labor era de encuesta los asesorábamos a grandes rasgos pero los mandábamos al otro grupo encargado de asesorarlos legalmente a uno por uno. Además, les mencionábamos sobre la capacitación que darían otros compañeros.

Al finalizar el día, los pobladores de Comercio seguían llegando a la capacitación y querían que sigamos atendiendo sus casos. Nos pidieron encarecidamente que regresemos los domingos para que los sigamos asesorando y que no nos olvidemos de ellos.

4 Testimonio preparado por Gavy Villavicencio Flores, alumna del curso de Sociología del Derecho de la Facultad de Derecho de la PUCP.

En conclusión, personalmente debo señalar que lo vivido el domingo 7/10/07 fue una grata experiencia al poder ayudar a los pobladores de dicha zona y a la vez practicar sobre mi carrera, Derecho. Confío que esta experiencia se pueda volver a repetir esperando que mis demás compañeros se adhieran a esta labor de apoyo a los más necesitados en Pisco, ya que todavía faltan zonas a las que se podría prestar ayuda.

### 3. El Derecho busca soluciones: casos de derechos reales mostrados por la realidad

En esta parte se presenta el conjunto de casos atendidos durante la actividad de asesoría legal brindada a los pobladores de Pisco en nuestras dos zonas de trabajo: La Alameda y Comercio. A través de tres informe-testimonios se muestran 21 casos, de los cuales 14 corresponden a La Alameda y 7 a Comercio. Los casos de la zona La Alameda aparecen divididos en dos grupos con posibles respuestas en cada uno de ellos. Al final se hay una conclusión general de los casos atendidos en cada informe-testimonio.

#### 3.1. Casos de la zona La Alameda I<sup>5</sup>

Fueron 7 los casos asesorados en la zona denominada La Alameda. Estos casos son:

##### Caso 1.- Recurrente: Denisse Algorta Aroz

Señala que viene compartiendo su hogar con otro familiar, pero ninguna de las dos son las propietarias del inmueble. Éste le fue dado en donación a sus abuelos pero no tiene documento que acredite esa situación.

Por esa razón su padre sacó un título posesorio en la Municipalidad de Pisco, siendo éste el único documento con el que cuenta. Ella viene poseyendo el inmueble por más de 20 años. Como titular del inmueble, figura una tía suya que vive en Lima, cuyos hijos nunca han reclamado el inmueble.

Se le aconsejó regularizar su situación a través de la prescripción adquisitiva de dominio.

##### Caso 2.- Recurrente: Luis Zúñiga Rivas

Refiere que el Instituto de Defensa Civil (INDECI) ha declarado su casa con grietas en la parte delantera y que se debe demoler una parte de la misma. Consulta si le corresponde el monto de S/. 6,000 Nuevos soles a los que hace referencia el Decreto de Urgencia N° 023-2007.

Se le señaló que el artículo 2 inciso b) del referido decreto establece que el subsidio será para las viviendas que se hayan destruido totalmente y debido a que esa no fue la conclusión de INDECI, respecto a su bien no podría ser beneficiario del referido subsidio; por lo menos no

en virtud de dicha norma que hasta el momento es la que se ha expedido sobre los subsidios.

##### Caso 3.- Recurrente: Mari Fuentes Meneses

Señala que está habitando un terreno que le fue regalado por su hermana hace aproximadamente 13 años, sobre el cual ha edificado su casa, pero aun no han realizado la transferencia de titularidad en el registro.

Se le aconseja iniciar la transferencia de propietarios con su hermana y su cónyuge, para que sea inscrita como propietaria del inmueble.

##### Caso 4.- Recurrente: Patricia Torrealva Gonzáles

Refiere que viene habitando un inmueble que le fue donado a su abuelo Francisco Torrealva Penagos por Albero Galeno Tapia, pero no existe documento sobre la donación ni título de propiedad. Sin embargo, la Municipalidad de Pisco viene emitiendo el autovaluo respecto de dicho inmueble a nombre de su abuelo que ya falleció. Asimismo, señala que en Registros Públicos no consta propietario alguno.

Se le aconseja que se acerque a la Municipalidad y pida un título de posesión, lo cual le va a ayudar como medio de prueba para que más adelante inscriba el inmueble a su propiedad. También se le recomendó averiguar en Registros Públicos la posibilidad y/o requisitos de realizar una primera inscripción.

##### Caso 5.- Recurrente: Ana Bertha Sotelo Arana

Señala que es inquilina desde 2004 de un inmueble ubicado en la Calle Juan Osores, pero debido al terremoto el inmueble ha quedado destruido por lo que está viviendo con su familia en un refugio provisional. Consulta cuál es su situación jurídica como inquilina.

Se le ha señalado que la norma habla de una subvención económica para los damnificados. Sin embargo, no se define qué se entiende por damnificado. Realizando una interpretación sistemática de la norma con la Ley de Renovación de Predios Urbanos podría ser incluida como beneficiaria ya que perdió todas sus pertenencias. Sin embargo, específicamente sobre los inquilinos no se ha señalado legalmente aún nada.

##### Caso 6.- Recurrente: Olga Panez Oscanoa

Señala que su casa, de la cual ella es propietaria, fue demolida parcialmente por la parte posterior, pero el resto presenta rajaduras y el piso está desnivelado. Consulta si le corresponde algún tipo de apoyo económico. Según el artículo 2 inciso b) del Decreto de Urgencia N° 023-2007 el subsidio será para las viviendas que se hayan destruido totalmente y debido a que esa no fue la conclusión de INDECI respecto a su bien, no podría

<sup>5</sup> Testimonio de casos asesorados por Claudia Núñez del Arco Saavedra, Jefe de Práctica de PROSODE-PUCP, con el apoyo de Felicita Cayhualla Quihui y Patricia Castellanos Díaz, alumnas de PROSODE-PUCP.

ser beneficiaria del referido subsidio, por lo menos no en virtud de dicha norma que hasta el momento es la que se ha expedido sobre los subsidios.

#### **Caso 7.- Recurrente: Mercedes Jayo Sulca**

Señala que vendió un terreno a un señor por S/. 7,000 Nuevos Soles, de los cuales ya le canceló s/. 6,000. Desea saber si a pesar que existe un saldo deudor, debe reconocerle la propiedad al comprador.

Se le explicó que el señor ya es propietario del bien, y sólo deben ponerse de acuerdo respecto al saldo que le adeuda.

**CONCLUSIÓN:** Se puede apreciar gran desinformación en los pobladores respecto a qué trámite legal deben realizar para formalizar la titularidad de los inmuebles que habitan o habitaron antes del terremoto. En tal sentido, consideramos que se requiere, por un lado, que los pobladores cuenten con información legal seria y responsable, y, por otro lado, que las autoridades competentes pongan en marcha un programa de capacitación a los pobladores y servidores públicos en materia de derecho real ya que, pasado casi dos meses de ocurrida la tragedia en el departamento del sur (7/10/2007), es lo que viene preocupando a los damnificados.

#### **3.2. Casos de la zona Comercio<sup>6</sup>**

Se registraron 7 casos en la zona denominada Comercio, los cuales en resumen son los siguientes:

##### **Caso 1. Sra. Carmen Pizarro Valencia (52).**

Sus preocupaciones eran por un tema de propiedad y separación convencional con su actual pareja. Sobre el tema de propiedad, vive en la cuarta cuadra de la calle Comercio pero quiere ocupar un terreno en la calle Pedemonte que es de la Beneficencia Pública. Sin embargo, la Beneficencia le pide una serie de requisitos para que ella sea la propietaria de lo construido en ese terreno de la calle Pedemonte (aunque como se sabe en la actualidad, la edificación está destruida).

##### **Caso 2. Sr. Julio Luis Martinez Danayre.**

Su problema también es por un tema de propiedad de su inmueble. La supuesta propietaria del predio, actualmente destruido, lo ha demandado por desalojo, en virtud de que señala la falta de pago del indicado recurrente, quien tiene la calidad de inquilino. El señor Martinez está formando, en compañía de otros vecinos, la Asociación de Inquilinos de la calle el Comercio.

##### **Caso 3. Sra. No identificada**

La recurrente tiene un caso de Otorgamiento de escritura pública. Para inscribir su propiedad en COFOPRI le piden

que los herederos del predio le firmen un contrato. Como uno de ellos se opone, debe iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública.

##### **Caso 4. Sr. No identificado**

El recurrente tiene un juicio de indemnización por accidente en su contra. Como no cumplía con el pago de la indemnización, donde él es responsable solidario, le quieren embargar su propiedad. Por ese motivo no inscribe su propiedad en Registros Públicos.

##### **Caso 5. Sra. Rodríguez**

La recurrente vivía en un departamento, en una quinta. Se identificaba como inquilina de la misma. Sin embargo, su cónyuge acordó verbalmente con la propietaria del inmueble que ocuparía el bien en calidad de guardián del mismo. La mencionada recurrente consultó si podría acceder a la subvención del Estado ofrecida a los damnificados del sismo.

##### **Caso 6. Sra. No identificada**

La recurrente vivía en un inmueble de propiedad de su abuela, donde vivían dos familias. Su madre falleció y deseaba saber qué parte del inmueble le correspondería y cómo obtener el título del mismo para poder acceder a la subvención que el Estado otorga a los damnificados. Se debía realizar una sucesión intestada.

##### **Caso 7. Sr. Salas- 78 años de edad.**

El recurrente nos indicó que todavía esta en la espera de que derrumben la única pared de lo que fue su vivienda, lo cual fue prometido por INDECI. Además, no cuenta con un módulo ni una carpa en donde dormir, ni ha recibido provisiones de ningún tipo (alimentos, medicinas, etc.).

Actualmente está durmiendo en una carpa hecha por él con su sobrina. En lo que fue su vivienda, el recurrente declara que ha vivido más de 20 años. Nunca inscribió su vivienda en Registros Públicos, dado que el terreno es de la Beneficencia Pública de Pisco. Esto último no forma parte de su preocupación. En cambio, si le angustia no haber recibido ningún tipo de ayuda por parte del Estado.

**CONCLUSIONES:** Existe una gran desinformación en cuanto a los temas más preocupantes causados a raíz del terremoto del 15 de agosto del 2007, como son los temas de la propiedad, posesión, entre otros. Sin embargo, hay interés en resolver sus problemas vinculados a estos temas por el derecho de acceder al subsidio de 6 000,00 Nuevos Soles prometidos por el Gobierno Central.

Asimismo, hay una gran desunión de parte de la población, por lo que se les sugirió que formen

6 Testimonio de casos asesorados por Fiorella Belén Silva Chávez, Jefe de Práctica de PROSODE-PUCP, con el apoyo de Eliana Rosas Aguilar, Virna Ruiz Taipe y Jill Khoury Escudero, alumnas y colaboradora de PROSODE-PUCP.

asociaciones con el fin de que consigan un mayor apoyo por parte del Estado.

Por último, es necesario seguir apoyando en consultas legales a la población afectada.

### 3.3. Casos de la zona La Alameda II<sup>7</sup>

Durante la visita que realizáramos el día 07 de octubre del año 2007 a la ciudad de Pisco se nos encomendó brindar asesoría jurídica a la población de dicha ciudad. Para ello, se conformaron tres grupos, dos de los cuales trabajaría en la Zona de la Alameda. Es así que se me encargó ser responsable de uno de los grupos que trabajaría en esta última zona. El total de casos atendidos fueron 7. Estos son:

#### Caso 1.

El recurrente manifestó que realizó una construcción en un terreno que no había sido ocupado por nadie hasta ese momento y que dicho terreno lo pensaba compartir con su hermano. Años después el recurrente consiguió un trabajo de guardián en un colegio por lo que dejó de vivir en su predio, recibiendo la propuesta de su cuñado quien le ofreció comprárselo. El contrato de compra venta fue realizado de manera verbal y su cuñado cumplió con pagarle el precio pactado. Finalmente, el recurrente señaló que hace unos días su cuñado le solicitó redactar un contrato de compra venta pues quiere formalizar su propiedad y tiene el inconveniente de que los recibos por autovalúo aún son expedidos a nombre del recurrente. En tal sentido, las preocupaciones del recurrente fueron las siguientes:

- Celebrar un contrato de compraventa de un terreno que consideraba no era suyo sino del Estado.
- Que su cuñado se adueñe de todo el terreno.

**Respuesta:** Le señalamos que sí podía celebrar el contrato de compra venta pues su cuñado había cumplido con pagarle el precio pactado por la construcción que había realizado y que dicho contrato le iba a permitir a su cuñado formalizar su propiedad. Sin embargo, le recomendamos revisar muy bien las cláusulas que se establecerían en el contrato principalmente el precio pactado y los metros de terreno que fue materia de compra venta.

#### Caso 2.

La recurrente señaló que su madre contaba con el título de propiedad de su predio emitido por la Municipalidad de su distrito. La preocupación de la recurrente era la siguiente:

- Desea saber si tiene que realizar algún trámite adicional o es que el tener el título de propiedad mencionado es suficiente para acreditar la propiedad.

**Respuesta:** Se le señaló a la recurrente que tenía que acercarse a la Oficina de Registros Públicos para verificar la información que aparecía en la ficha registrar del bien inmueble de su madre y, en caso su predio no este inscrito solicitar información de cómo realizar dicho trámite.

#### Caso 3.

Los recurrentes eran una pareja de esposos que habían adquirido su predio mediante un contrato de compra venta. La vendedora cumplió con otorgarles la escritura pública correspondiente y con dicho instrumento público se acercaron a los Registros Públicos para inscribir su propiedad. Sin embargo, en dicha institución les señalaron que tenían que esperar cinco años para poder inscribir: dicha respuesta también se les fue otorgada por escrito, por lo que los recurrentes nos solicitaron les expliquemos el contenido del mismo. Además, nos preguntaron si a pesar de no aparecer como propietarios del mencionado predio en Registros Públicos podían verse beneficiados con la subvención por pérdidas materiales contenido en el Decreto de Urgencia N° 023-2007.

**Respuesta:** Les explicamos que de acuerdo a la información que maneja los Registros Públicos, los recurrentes serían los primeros en inscribir a su nombre la mencionada propiedad; por tanto, la respuesta que le brindaron en la mencionada institución (Registros Públicos) se ajustaba a ley (artículo 2018 del Código Civil).

Respecto a la segunda pregunta, les señalamos que sí podían ser beneficiados por el citado Decreto de Urgencia pues se encontraban poseyendo el bien inmueble por más de cinco años por lo que se les debía considerar "damnificados" y además contaban con un instrumento público (escritura pública) que avalaba su propiedad.

#### Caso 4.

El recurrente señaló que su vecino estaba invadiendo un metro de su propiedad, por lo que le preguntamos si su propiedad estaba inscrita en Registros Públicos con la misma cantidad de metros que se establecieron en el contrato de compra venta. El recurrente respondió que su propiedad no se encontraba inscrita en Registros Públicos ya que pensaba que bastaba con el contrato de compra venta para probar su propiedad sobre el predio y que no debía realizar ningún otro trámite.

**Respuesta:** Se le señaló al recurrente que tenía que acercarse a las oficinas de Registros Públicos a fin de formalizar su propiedad para lo cual tenía que solicitar información sobre el predio que adquirió.

#### Caso 5.

El recurrente señaló que tenía dos bienes inmuebles y que hace un año le dio en donación (cumpliendo

<sup>7</sup> Testimonio de casos asesorados por Julia Cori Calixto, Jefe de Práctica de PROSODE-PUCP, con el apoyo de Jenny Rivas Valcárcel y Saúl Conteña Noa, de PROSODE-PUCP.

las formalidades correspondientes) a su hijo uno de los predios. Sin embargo, no inscribió la donación en Registros Públicos. Por ello, el recurrente nos preguntó si a pesar de no haber realizado tal inscripción su hijo podía verse beneficiado por lo establecido en el Decreto de Urgencia N° 023-2007 ya que ambos predios quedaron completamente destruidos luego del terremoto.

**Respuesta:** Le respondimos que sí, pues la donación se realizó hace un año y que su hijo junto a su familia se encontraba poseyendo el bien inmueble desde ese momento. Sin embargo, le recomendamos que realice el trámite para inscribir la donación lo más pronto posible.

#### Caso 6.

El recurrente refirió haber realizado un acuerdo de compra venta verbal con el que se identificó como propietario del bien inmueble que adquirió. Sin embargo, a pesar de que el recurrente cumplió con pagar el total de las cuotas establecidas en el acuerdo, el supuesto propietario se negaba a celebrar el contrato de compra venta por escrito. Por ello, nos preguntó qué podía hacer ante tal situación.

**Respuesta:** Le señalamos que en primer lugar debía ir a los Registros Públicos y verificar si compró del verdadero propietario. Ya que podría haber sido víctima de una estafa.

#### Caso 7.

El recurrente nos explicó que vivía en el Jr. Ayacucho en un inmueble de la Beneficencia de Pisco, en el que era inquilino por más de 30 años. Hace unos días fue a los Registros Públicos y se dio con la sorpresa de que de acuerdo a la información que posee dicha Institución, la Beneficencia, no figuraba como propietaria del mencionado bien inmueble por lo que nos preguntó cómo podía hacer para saber quién es el propietario.

**Respuesta:** Se le explicó que podía obtener la información que necesita en los Registros Públicos dando la dirección exacta del inmueble.

**CONCLUSIONES:** Existen muchos problemas sobre la formalización de la propiedad de los bienes inmuebles. La preocupación de la población pisqueña respecto a estos problemas se ha agudizado debido a la reciente emisión del Decreto de Urgencia N° 023-2007. Dicha norma establece que se otorgará una subvención por pérdidas materiales a los “damnificados”. Sin embargo, la norma no especifica qué se entiende por “damnificado” constituyendo éste un término demasiado general pues muchas de las personas que perdieron sus predios como consecuencia del terremoto no han formalizado su propiedad. Así, los pobladores en el mejor de los casos

cuenta con un contrato de compra venta para acreditar su propiedad y otros son simplemente poseedores.

Se apreció casi un total desconocimiento de las funciones y de la importancia de los Registros Públicos. En ese sentido, las asesorías brindadas estuvieron orientadas a informar a los pobladores acerca de estos temas.

#### 4. El Derecho limitado: reflexiones de los derechos reales desde los talleres y encuestas.

Luego de expuestas las primeras reacciones de nuestras actividades y los resultados de los casos asesorados individualmente, esta última parte del artículo presenta cuatro testimonios que buscan articular y reflexionar los problemas de inaplicación de los Derechos Reales y la deficiencia del Estado en nuestras zonas de trabajo. El primer testimonio repasa el conjunto de actividades realizadas y resalta la distancia de las leyes producidas por el Congreso y el gobierno central frente a la realidad conocida. El segundo testimonio resalta, a manera de diálogo, los complejos casos recibidos en uno de los talleres de capacitación y plantea interrogantes importantes sobre los Derechos Reales en el proceso de reconstrucción. El tercer testimonio también repasa las acciones realizadas en Pisco, pero particularmente enfatiza los límites del Derecho Civil en la comprensión de los casos y problemas encontrados en la población. El cuarto testimonio focaliza los límites del Estado frente al desastre ocurrido en Pisco, resaltando la ausencia de garantías de derechos para con los pobladores. En todos estos testimonios se incluye la esperanza y el optimismo de la población a pesar de su desgracia.

##### 4.1. Testimonio: repasando un día intenso del Derecho en Pisco.<sup>8</sup>

La tarde del 15 de agosto, después de muchos años, Lima volvió a sentir el poder de la madre naturaleza; el suelo se sacudió por 3,30 minutos y el cielo nos hizo creer a muchos que era el fin del mundo. A pesar del gran susto, hoy, dos meses más tarde, el trauma a las réplicas -que no nos dejó dormir varios días- parece haberse desvanecido, y el terremoto está dejando de ser el tema favorito de toda conversación.

Sin embargo, a cuatro horas de viaje, 300 kilómetros hacia el sur, y con un clima más cálido, la cosa es distinta. En Pisco, el terremoto sigue siendo el pan de cada día.

Son muchos los problemas a los que se enfrentan los pobladores de Pisco. Por eso, un grupo de estudiantes y egresados de la Facultad de Derecho, dirigidos por el Profesor Antonio Peña Jumpa, y apoyados por PROSODE, decidimos ayudar en lo que pensábamos, era nuestro fuerte: resolveríamos sus dudas legales. Animados y entusiastas, el pasado domingo 7 de Octubre, viajamos a Pisco.

8 Testimonio preparado por Jill Khoury Escudero, colaboradora de PROSODE -PUCP, y María Gracia Saénz Gonzáles, alumna del curso de Sociología del Derecho de la Facultad de Derecho de la PUCP.



Antes del viaje, repasamos todos los conceptos que podríamos necesitar, y nos preparamos para resolver todos los casos que encontraríamos; así, junto con nuestros códigos, leyes y ganas de salvar el mundo, partimos todos a las 7 a.m. listos para desplegar nuestros conocimientos a diestra y siniestra.

Conforme entrábamos a Pisco podíamos ver que efectivamente, ahí la cosa no había cambiado mucho desde el día del terremoto. Casas destruidas, escombros todavía sin recoger, colegios inhabitables, carpas y módulos para que algunos con suerte tengan donde dormir, estando muchos otros totalmente desamparados.

La tarde se acercaba y ya nos tocaba dirigirnos a los puntos de ayuda. Caminamos por 15 minutos hasta la calle Comercio, pasando por cada calle, cada avenida y cada pasaje, o al menos lo que quedaba de estas. Sólo nos hizo falta caminar un par de cuadras para constatar que nuestra labor como abogados o estudiantes de derecho, pero mucho más como ciudadanos, estaba siendo pedida a gritos. Algunas personas nos miraban con desconfianza, otras estiraban sus manos como si lo que pretendían recibir fueran víveres, ropa o juguetes. Nuestra respuesta fue la siguiente: "les hemos traído muchos papeles, queremos ayudarlos a resolver sus dudas sobre sus casas, terrenos, pero más aún, hacer respetar sus derechos."

El Congreso de la República promulgó una ley donde establecía una ayuda de 6 mil soles para los damnificados del terremoto, para la reconstrucción de las casas. ¿Cómo lo haría? Muy simple, se basaría en él los Registros Públicos para repartir la ayuda. Pero, ¿si compraron pero nunca registraron su compra?, ¿si invadieron y por eso no tienen ni contrato de compraventa?, o ¿sí eran inquilinos?

Infinitas fueron las dudas que encontramos, y lo cierto es que no nos costó mucho esfuerzo poder dar una respuesta sobre las alternativas que tenían los pobladores ante su situación. Sin embargo, conforme respondíamos, podíamos sentir cómo nuestras palabras se alejaban más y más de la realidad. Qué fácil es decir "vaya usted al juez" o "inscriba su inmueble", cuando es claro que si algunos todavía no conseguían dónde dormir, más difícil todavía les iba ser conseguir un abogado o formalizar sus contratos o llegar a un juez a pagar los registros o en algunos casos hacer todo eso.

A pesar de todas las trabas que pudimos encontrar, la respuesta fue muy gratificante para todos nosotros. Pero ello fue mucho más sentido por los que recurrían a nosotros: por fin entenderían el por qué de sus problemas. Aunque muchos ya habían perdido la fe en la justicia, con un poco de información debidamente obtenida hicimos notar que Pisco no pareciera un caso totalmente perdido.

Al parecer no éramos los únicos que emanábamos un entusiasmo que crecería más y más conforme pasaba el

día, sino también lo tratamos de transmitir a cada uno de los pisqueños, quienes a su vez nos motivaban a seguir con nuestra labor hasta que la noche nos lo impidió. Ya era hora de regresar a Lima.

Las dos conclusiones más importantes que nos llevamos del viaje fueron: en primer lugar que las leyes civiles que hemos estudiado parecen corresponderle más a la teoría que a la realidad que vivimos. Esta vez el derecho no responde de la manera más adecuado a las necesidades de la gente y el Congreso debe prestar más atención a lo que sucede antes de dar sus leyes. En segundo lugar, tenemos que volver a ir.

#### 4.2. Testimonio: TALLER DE DERECHOS REALES..... CON POBLADORES DE UN ALBERGUE EN PISCO<sup>9</sup>

**-Señor abogado:** antes del terremoto, ocupaba como inquilino un inmueble en la calle La Cruz. Llevaba 52 años ahí. Ahora, la señora que me lo alquilaba, que vive en Lima, no sabe qué hacer... si vender el terreno o dejar que el Gobierno le pague... Yo tampoco sé que voy a hacer... he juntado plata como para comprarlo, pero ahora que el Gobierno va a donar S/. 6000 soles de materiales, ya no sé si la señora querrá vendérmela. A esa casa yo le he puesto tuberías, agua, desagüe. Ella dice que es su única propiedad.

*-Pero la propietaria es ella, ¿no?... Usted paga alquiler...*

*-Puntualmente, desde hace 30 años, hasta me habían subido la renta... Yo no reclamo ningún derecho sobre la casa, pero todas mis cosas estaban adentro y no sé dónde voy a vivir ahora. ¿Puedo quedarme ahí? ¿Qué hago si le vende el bien a otro?*

*-Si se ha vencido su contrato parece que no. Por otro lado, si ella quiere vender y el alquiler no está inscrito, nada se puede hacer.*

*-Hemos formado una asociación de inquilinos, para reclamar nuestros derechos. Ahora la gente nos acusa de querer sacarle plata a la gente, como cobramos S/. 5 de inscripción...*

*-¿Cuántos años tiene usted?*

-82

**-Señor abogado:** yo también alquilo. Vivo con mi madre y le pago los gastos de la casa. ¿Me recomienda entrar a esa asociación? ¿Yo dónde voy a vivir?

*-Eso no es alquiler. ¿Se lleva bien con su mamá?*

-Sí.

*-Entonces, cuando vuelvan a construir, ocupe un cuarto, como antes.*

9 Testimonio preparado por Oscar Súmar Albújar, adjunto de docencia del curso de Sociología del Derecho de la Facultad de Derecho de la PUCP.

**-Señor abogado:** tengo un certificado de posesión, ¿eso me sirve?

-¿Es suyo el inmueble?

-Bueno, invadí....

-¿Hace cuánto?

-48 años...

*-Ya lo adquirió por prescripción... tiene derecho de propiedad sobre el inmueble, pero lo tiene que declarar un juez... la prescripción no declarada es inoponible a terceros... eso dice mi Código Civil por lo menos.*

-Pero la gente del INDECI me dice que requiero un título inscrito, que mi posesión no sirve de nada...

-Sí pues, a eso voy.

**-Señor abogado:** mi madre, que en paz descanse, recibió un inmueble del señor Woodman, que era dueño de muchas propiedades, hace 65 años... yo nací allí... mi mamá nos lo dejó a mis hermanos y a mí, pero nunca inscribimos nada...

-¿Y quiénes viven allí ahora?

-Mi hermanos y yo... todos nos llevamos muy bien, cada quien en su parte de la casa...

-¿Está inscrita?

-No señor... no tenemos ningún papel...

-¿Su madre no firmó ningún contrato?

-Yo no había nacido señor, no sé... Pero el Gobierno dice que necesito estar inscrito para los beneficios y la prescripción...

*-Adquiera por prescripción y luego inscriba.*

-¿Pero eso no requiere un proceso en el Poder Judicial? Yo no tengo ni casa, menos plata para un abogado señor, por eso le he venido a consultar gratis a usted...

**-Señor abogado:** usted dice que si mi casa está inhabitable me pagan ¿no?

-Sí señora, hay una ley que dice eso.

-Pero, ¿qué pasa si tiene una rajadura nomás?

-¿Qué tan grande?

-Bueno, no mucho en realidad, no creo que se caiga en estos días, tenemos para varios meses aún creo, salvo que haya un temblor y ahí sí se cae tal cual...

*-Eso es inhabitable, no puede arriesgar su vida.*

-Pero señor, el ingeniero civil dice que el Gobierno tiene casos más urgentes que el mío, entonces no me puso en la lista...

*-Ponga una demanda de amparo.*

-¿Quién es la señorita Amparo?

**-Señor abogado:** una señora me vendió una casa antes del sismo, pero ahora que el Gobierno ha dicho que va a dar plata, ya no me quiere dar los papeles... ¿qué hago?

*-¿Se refiere a la escritura pública?*

-Sí, ahora se niega, porque cree que el Gobierno la va a beneficiar, pero eso no me lo ha dicho... Sólo tengo una hoja de papel que dice que soy propietario, pero ella tiene el registro...

*-Hay una demanda, se llama "de otorgamiento de escritura pública". Significa que un juez la puede obligar a firmarla.*

-Entonces, la expropiación, si hay, sería a su favor.

*-Sí pues, ella aparece inscrita. Tendría que demandarla necesariamente.*

-Un juez... mmm... ¿eso significa que tengo que ir al Poder Judicial con un abogado propio?

**-Señor abogado:** lo mismo me pasa a mí, pero yo no he terminado de pagar, y ahora ya no me quieren recibir lo que me falta pagar y dicen que me pueden quitar la casa...

-¿Cuánto le falta?

-Menos de la mitad... ¿Puedo consignar el resto no?

*-Pero también necesita a un juez... En realidad, él le tendría que exigir el pago por carta notarial y si usted no cumple en 15 días, ahí recién puede resolver el contrato.*

**-Señor abogado:** yo alquilé una casa hace como 40 años... casi no había nada construido... la dueña es más humilde que yo... yo hice todo casi... Ahora ella vive en Lima. Cuando la casa se cayó, le pedí una carta notarial en la que diga que yo podía tomar los módulos que están dando para vivir... pero el Gobierno no me lo acepta, dice que tengo que tener un título inscrito.

*-Usted tiene derecho a las mejoras...*

-¿Qué es eso? No está enferma... En todo caso... ella tiene menos plata que yo... y no se niega a darme los beneficios que ha prometido el Gobierno... ella sabe que está en deuda conmigo...

**-Señor abogado:** viví en una casa aproximadamente 8 años, ahora se ha caído toda. Tengo un título de posesión del Consejo, pero usted dice que son 10 años para que sea dueña... ¿Quiere decir que no tengo derecho a nada?

-¿Usted también invadió?

-Así es.

-Para prescribir por mala fe se requieren 10 años.

**-Señor abogado:** mi padre ha muerto. Mi madre está en el hospital y nos ha dejado la casa a mí y a mi hermana. Cada una habita una mitad, pero no podemos reclamar nada porque aparece en el registro a nombre de mis padres... ¿qué hacemos?

*-Deben hacer una escritura pública de donación de su madre a favor suyo y luego dividir e independizar el inmueble. Por último, deben inscribirlo.*

-Parece bastante que hacer ¿no?

**-Señor abogado:** yo estoy comprando una casa, a plazos. Pero ahora que se ha destruido, y no tengo donde vivir, ¿debo pagar las mismas cuotas? La anterior dueña dice que sí, pero a mí no me parece justo, porque ya no tengo donde vivir.

*-Las normas acerca de riesgo contractual dicen que si el bien ya se transfirió usted asume el riesgo de su pérdida, así que sí, debe pagar todo.*

-¿Y si dejo de pagar hasta que me boten?

**-Señor abogado:** a mí una persona me vendió, pero ahora no puedo registrar.

-¿Por qué?

-Tengo una escritura pública de una promesa de venta. Cumplimos con los pagos y se convirtió en una venta, pero de ese contrato sólo tengo documento simple.

-¿Y qué pasó?

-El registrador dice que necesito escritura pública... y el notario dice que necesito registro.

*-Pero no puede tener escritura si no hay registro, es ilógico. Para la primera inscripción no se necesita escritura pública, sólo la propiedad y su contrato es de 1985, ¿no?*

-Yo sé, pero eso dice el registrador y no lo puedo convencer.

*-Tiene que demandar un otorgamiento de título supletorio y luego el juez le ordena registrar...*

-¿Y cuánto demora eso?

*-Pueden ser varios años.*

-Podría ser que todo acabe antes... eso también me parece ilógico...

*-Lo sé, pero no encuentro otro camino...*

\*\*\*

Los diálogos anteriores muestran, creemos, cómo una interpretación formalista del Derecho nos puede llevar a resultados absurdos en un caso donde la realidad parece haber rebasado al Derecho y donde el Derecho Civil tradicional aparece avasallado por la pobreza y desolación de un pueblo.

Dentro de las preguntas de que plantean están: ¿qué se requiere para ser considerado propietario? ¿Cuál es el valor de la posesión? ¿Qué derechos tiene el arrendatario? ¿Quién es considerado damnificado? ¿Cuándo una casa es considerada inhabitable? Para responder a estas preguntas, habría que tomar en cuenta los particulares datos estadísticos de la población, donde la mayoría de ellos no son propietarios formales, sino poseedores o arrendatarios, o personas que no pueden acreditar su propiedad.

Creemos que las normas de expropiación (Ley 29095) y beneficios para damnificados (Decreto de Urgencia Nro. 023-2007), aplicadas concordantemente con otras normas y a la luz de principios constitucionales, podría llevarnos a soluciones más adecuadas si son aplicadas con una postura anti-formalista y pro Derechos Humanos que tienda a la resolución concreta de los casos, atendiendo a las excepcionales circunstancias que el terremoto de 15 de agosto de 2007 han generado.

Por otro lado, el Derecho y sus reglas son sólo una parte de la resolución de estos problemas de carácter inminentemente humano, que requieren i) la acción política organizada de una sociedad que, lamentablemente, vive en la miseria, entre la corrupción, delincuencia e ignorancia que cunden en nuestro país; y, ii) el actuar inteligente (con sentido común y compasión) de autoridades que no parecen estar a la altura que exigen las circunstancias.

Más que nada, estas particulares circunstancias han puesto en evidencia para muchos de nosotros la necesidad de revisar nuestros conceptos acerca de lo que es el Derecho y la creatividad que requiere su aplicación en un escenario donde las personas no cuentan con recursos suficientes ni siquiera para acudir ante un juez.

#### **4.3. Testimonio: Pisco, una experiencia que pone a prueba las certidumbres (no sólo jurídicas)<sup>10</sup>**

Nos habían advertido que, cuando lleguemos a Pisco, lo primero que nos iban a preguntar era: ¿y qué me has traído?. Pero el grupo de 33 personas que, el domingo pasado, llegamos a aquél lugar increíble, no tuvimos ni siquiera que bajar del ómnibus para comenzar a experimentar la angustia de la gente: un grupo de personas que, cual gallinazos, estaban extrayendo lo

10 Testimonio preparado por Julio Avellaneda Rojas, adjunto de docencia del curso de Sociología del Derecho de la Facultad de Derecho de la PUCP.

último servible de un edificio, sus fierros, vieron pasar nuestro carro y con un ademán de cara y manos nos dieron entender que querían comida. Como no se las dimos nos mandaron a la mierda. Lo comprendimos. Igual nos quedaba la penosa tranquilidad de que nosotros, si bien no cargábamos comida para regalar, sí llevábamos papeles e información de Derecho que les podían servir.

### ¿Profesores o alumnos?

Para organizar el trabajo, lo dividimos en tres áreas. Un grupo organizaría un taller de capacitación en temas relacionados con la titularidad de los inmuebles; un segundo grupo daría asesoría personalizadas en los mismos temas; y el tercer grupo se encargaría de hacer una encuesta a fin de determinar quiénes serían los beneficiarios de la bonificación por pérdidas materiales de S/. 6000 que ha prometido el gobierno.

Desde el comienzo saltaron las dificultades para llevar a cabo las labores. Quienes se encargaron del taller de capacitación tuvieron que vérselas con un lenguaje (jurídico) que no servía de mucho. ¿Cómo transmitir qué son y para que sirven la propiedad o la posesión? En medio de un calor sofocante, y frente de un grupo de pisqueños sedientos e impacientes, a toda prisa uno tenía que repensar conceptos hacía mucho tiempo aprendidos, ver la forma de arrancarles algo de realidad y utilidad, y rogar para que salieran las palabras más fáciles. Si después del discurso, no eras mirado como “bicho raro”, Dios te había escuchado. Siguiente concepto.

No menos problemas para el grupo que se encargó de las asesorías. “Doctor, los del gobierno nos han dicho que sólo a los propietarios les van a dar los 6,000. Pero yo soy inquilino con 30 años en este inmueble, yo le puse agua y desagüe, y todo lo que se llevó el terremoto”. “Doctor, acá vivimos tres familias. El terreno se lo traspasó un señor a mi madre hace como 20 años. Ahora lo viene a reclamar un señor que tiene un papel. Nosotros, no hemos inscrito nada”. El cuadro de conceptos jurídicos, alineados hasta ese momento como libros en un estante, se hacía añicos de la mano de estas historias. El temblor no sólo devastó su casa señor, ahora me entero de que también aquello que yo creía era el Derecho; uno tenía ganas de decir.

Pero quizá los que realizaron la encuesta tuvieron el baño más crudo de realidad. Hacer una encuesta acerca de inmuebles que no existen no es algo muy común, y por cierto tampoco agradable, menos para los encuestados. Recuerdo mucho que, cuando pregunte a una persona cuál era su casa, con su índice me señaló un lugar donde sólo había el aire. Otro me delimitó su terreno, indicándome que la casa de sus vecinos tenía “su puerta”; y casi no pude creer que un marco donde, en efecto, todavía había una solitaria puerta en medio de nada, podía servir de separación entre dos inmuebles. Pude aprender ahí que una casa no son las paredes, sino el lugar de recuerdos imborrables.

### Una puerta hacia otra realidad

La experiencia de la puerta me hizo pensar en el estado de ánimo de los pisqueños. ¿Tendrán esperanzas en el futuro? ¿o habrán quedado atrapados en un pasado donde antes estaban sus casas y sus puertas, es decir, sus vidas, antes de la catástrofe?

Mientras esto pensaba, y hacia el final del día, se me acercaron dos niños que andaban jugando. ¿Señor usted sabe contar en inglés? Porque nosotros sí: wantan-fri-to. Jajajaja. Los niños se reían entre ellos de una forma tan contagiante, que a uno le era imposible no imitarlos y olvidarse de todo alrededor. Como para socavar una vez mis certidumbres, pude ver que, en medio de una catástrofe espantosa, todavía es posible reír de verdad y tener buen ánimo.

Los que pasamos ese día en Pisco seguramente volvimos con una revolución en la cabeza. Todo lo vivido era una invitación a repensar nuestros conceptos, y no sólo jurídicos; también nuestro rol en la sociedad. Cuando regresaba a casa recordé un fragmento de una entrevista al padre Hubert Lanssiers:

Padre, ¿Usted cree que el Perú tenga futuro?

Pero claro, el Perú es un país todo futuro, aquí hay todo por hacer...

### 4.4. Los límites del Estado ante la realidad de Pisco<sup>11</sup>

Si usted no tiene hogar que lo cobije en las noches, paredes para colgar los cuadros de sus familiares, ni una ducha donde pueda sacarse la capa de polvo producto de la montañas de escombros esparcidas a lo largo de la ciudad, es probable que un concepto jurídico como prescripción adquisitiva de dominio le resulte, por decir lo menos, irrelevante o inútil.

Sin embargo, ante usted está un grupo de estudiantes de Derecho destinados a decirles que, sumados a todos los problemas que podríamos imaginar en la peor situación posible, probablemente algún problema legal en el terreno en el cual solía estar su vivienda, pueda complicar aún más su atribulada condición.

Durante la capacitación sobre derechos reales que llevamos a cabo un grupo de estudiantes y profesionales de Derecho con pobladores de Pisco, y escuchando los variopintos casos de cada uno de los presentes, uno puede llegar a pensar que la solución a todos nuestros problemas se encuentran en una simple norma. El Estado mediante su órgano jurisdiccional va a declarar tu derecho a la propiedad; el Estado a través de su organismo descentralizado Registros Públicos va a conseguir que nadie se oponga al pleno goce y disfrute de tu bien. Pero señor -podría preguntar alguien- han pasado varios meses desde el sismo y el Estado no ha empezado a reconstruir mi casa, el sistema de salud

11 Testimonio preparado por Leonidas Wiener Ramos, adjunto de docencia del curso de Sociología del Derecho de la Facultad de Derecho de la PUCP.

es nulo, existen focos infecciosos (se viene el verano), entre otro sinnúmero de cosas. ¿Qué garantías tengo yo de que el Estado va a proteger mis derechos?. Al final, sólo te queda reflexionar que, tanto el Derecho como el Estado representan muchas veces nada más que papel mojado.

**“La deficiencia del Estado, por otro lado, se confirma por la larga espera o lentitud en la reconstrucción de viviendas de los damnificados (...) Se carece de estudios que muestren la situación de los Derechos Reales, principalmente los conceptos de posesión y propiedad, en ciudades como Pisco.”**

Lo único que me queda de este viaje es que, a pesar de todo, uno percibe el cariño y la ilusión de una población que no se siente del todo olvidada, que te hace recordar qué afortunado eres al no haber perdido un familiar o al no ver tu iglesia destruida. Las innumerables donaciones y muestras de solidaridad voluntarias hacia los damnificados nos devuelven la esperanza de que en la sociedad individualista en la que vivimos aún existen personas dispuestas a darte la mano cuando más lo necesitas. Ahora sólo depende del gobierno y el FORSUR hacer que los abundantes recursos disponibles puedan paliar lo más rápido posible las necesidades básicas de la población afectada. Tal vez así, cuando regrese a Pisco, pueda decirle con mayor seguridad a un poblador de que el Estado garantizará sus derechos.

## 5. Conclusiones

Los testimonios presentados muestran las grandes dificultades de la aplicación del Derecho y la deficiencia del Estado en el proceso de reconstrucción de zonas de desastre como La Alameda y Comercio en la ciudad de Pisco. Los testimonios son expresión de las primeras reacciones experimentadas por estudiantes y profesionales de Derecho que en su visita a Pisco el pasado 7 de Octubre de 2007 y en la aplicación de sus actividades socio-jurídicas y de proyección social confirmaron esas dificultades y deficiencias.

En las dificultades de la aplicación del Derecho, destaca la disonancia o separación de los conceptos teóricos del Derecho Civil peruano con la experiencia que, sobre los mismos conceptos, tienen los pobladores de Pisco. Mientras que estos pobladores consideran que su posesión sobre la vivienda que ocupaban antes y al momento del sismo del pasado 15 de Agosto del 2007 les otorgaba una garantía fáctica a manera de propietarios y con derecho a cualquier beneficio que otorguen

los gobernantes o la cooperación internacional a los conceptos de Derecho Civil seguidos por los propios gobernantes exigen inevitablemente una distinción entre posesión y propiedad, resaltando la preferencia del carácter formal de esta última cuando se encuentre inscrita en los Registros Públicos. Mientras que los pobladores pisqueños se consideran damnificados no importando si son poseedores o propietarios formales del inmueble que ocupaban al momento del sismo, las autoridades gubernamentales distinguen, en el proceso de reconstrucción, entre aquellos damnificados que no eran propietarios o no lo eran formalmente, y aquellos que sí lo son (formalmente). Aunque la posesión o aparente propiedad fáctica de estos pisqueños pueda estar respaldado por contratos orales, invasión de más de 20 años, transmisión sucesoria directa, alquileres por más de 50 años, los beneficios del proceso de reconstrucción de viviendas solo corresponderían a un grupo minoritario de propietarios formales que al momento del sismo se encontraban en la relación formal (bajo Registros Públicos) de propietario con el predio destruido o afectado. Bajo estas circunstancias, el subsidio de 6 000,00 Nuevos Soles por pérdidas materiales, designados a través del Decreto de Urgencia Nro. 023-2007, caería en saco roto. El mencionado Decreto parte de considerar como beneficiario a aquellos damnificados propietarios formales, siguiendo los conceptos regulados en el Código Civil, olvidando las prácticas y conceptos desarrollados por la mayoría de los ciudadanos pisqueños.

La deficiencia del Estado, por otro lado, se confirma por la larga espera o lentitud en la reconstrucción de viviendas de los damnificados pisqueños. Han transcurrido más de 3 meses del 15 de Agosto del 2007 al momento de redactar estas conclusiones y a la fecha se carece de acciones concretas que muestren el inicio de la reconstrucción de alguna vivienda en Pisco u otros lugares afectados. Las autoridades del gobierno central, como la Comisión especial designada por estas autoridades, denominada FORSUR, no han podido definir quién es damnificado para beneficiarse del subsidio de los 6 000,00 Nuevos Soles y otros beneficios que se otorgarían en el proceso de reconstrucción. Se carece de estudios que muestren la situación de los Derechos Reales, principalmente los conceptos de posesión y propiedad, en ciudades como Pisco. Se ha esperado el sismo para confrontar esta deficiencia y ciertamente afectar con esta larga espera a los miles de ciudadanos que han perdido las viviendas que poseían.

Frente a estas dificultades de aplicación del Derecho y de deficiencia del Estado en contextos de desastre como Pisco, se requiere una concepción de Derecho Flexible. Esta es una concepción de Derecho que incluya bajo criterios de equidad al mayor número de personas que afrontaron el sismo el pasado 15 de Agosto. Para ello, preliminarmente nos arriesgamos a sostener que el contenido de esa concepción de Derecho Flexible incluiría no solo a los propietarios formales cuyo título se encontraba inscrito y que constituyen una minoría del total de damnificados (menos del 25 % de los

damnificados, según cálculos de nuestra visita), sino habría que incluir también a los poseedores que dicen ser propietarios pero no tienen formalizado su título, y también la situación de los inquilinos o arrendatarios que lleven más de 10 años de posesión. En caso de conflictos, la negociación directa o un jurado o tribunal arbitral bajo criterios de equidad podrían conducir a la distribución de los subsidios o a soluciones alternativas que conlleven en el corto plazo a iniciar efectivamente la reconstrucción de ciudades como Pisco.

Agosto, 2007

### **Nota de actualización: Desastre y carencia de Derechos, tras 8 meses del sismo en el Sur**

**Antonio Peña Jumpa\***

Han pasado 8 meses del terremoto de 7.9 grados en la escala de Richter que destruyó parte del Sur del Perú causando más de 800 muertos y desaparecidos, miles de heridos y decenas de miles de casas entre destruidas e inhabitables. Desde el 15 de Agosto del 2007, fecha del fatídico sismo, el proceso de reconstrucción en las provincias más afectadas (Pisco, Chincha, Ica, Cañete, Castrovirreyna, Huaytará y Yauyos) no se ha cumplido. Transcurrido ese plazo cientos de familias aún no tienen dónde dormir, o siguen durmiendo en la calle, en rústicas viviendas, en albergues, o en carpas ya endebles por su uso. Las viviendas temporales se han distribuido con retraso y aún no se culmina con tal distribución, y, de otro lado, son aún muy pocas las familias damnificadas que efectivamente han recibido el bono de 6,000 soles (Bono-6000) prometido por el gobierno central desde el día siguiente del sismo.

¿Qué ha hecho o qué hace que el proceso de reconstrucción demore demasiado? ¿Es por la falta de recursos económicos o presupuesto a pesar de la aparente bonanza económica que el mismo gobierno central difunde? ¿Es por un problema de la cooperación internacional que frenó la entrega de fondos al descubrirse casos de corrupción por acción de ciertos funcionarios públicos? ¿Es por la ineficiencia del FORSUR (Fondo para la reconstrucción) que luego de 7 meses de gestión solo pudo generar ciertos proyectos ante su inexperiencia con la burocracia central y los obstáculos de propios partidarios del gobierno central? ¿Es por la falta de persistencia de los gobiernos regionales y locales que no supieron enfrentar el protagonismo exagerado del gobierno central? Curiosamente, más que por estas causas, el proceso de reconstrucción se ha entorpecido por una cuestión más simple pero estructural en el Estado peruano: la falta de derechos.

Los damnificados del Sur no tienen derechos. No solo por la consideración de algunos funcionarios públicos que, una vez transcurrido el escándalo del desastre,

identifican a estas personas como ciudadanos de segunda categoría, sino porque ellos, en su mayoría, carecen de títulos de propiedad o no son propietarios en los términos que las leyes exigen. Así, en un estudio realizado por profesores y alumnos de Derecho de una universidad prestigiosa, tras una visita a Pisco el pasado 7 de Octubre del 2007 en la que se aplicaron entrevistas, encuestas, asesoría de casos y talleres de capacitación en dos zonas diferentes de la provincia, se concluyó que solo el 30% de las familias damnificadas podían ser consideradas propietarios o con posibilidad de serlos en un corto o mediano plazo tras el cumplimiento de ciertos procedimientos, mientras el 70% restante de familias damnificadas eran poseedores arrendatarios, precarios, invasores, sub-arrendatarios o simplemente ocupantes de las viviendas afectadas. ¿Qué cantidad de damnificados tenía la calidad de propietarios plenos con títulos inscritos en la oficina de Registros Públicos de la provincia? Del 30% inicial, el estudio calculó que solo un tercio de esa cantidad podía identificarse como tales propietarios, es decir solo el 10% del total de damnificados.

Este problema de falta de derechos ha sido crucial para determinar el aporte de los beneficios del Bono-6000. En un inicio, las autoridades centrales y sus asesores solo consideraban pertinente otorgar tales beneficios a los damnificados que demuestren que eran poseedores de las viviendas afectadas y a su vez propietarios con títulos inscritos en Registros Públicos. Tuvieron que transcurrir 4 meses para que tal apreciación cambie y solo desde la segunda quincena del mes de Diciembre del 2007, a través del reglamento del Bono-6000, se incluyó como beneficiario a todo poseedor, inclusive propietarios, siempre que no sean poseedores o propietarios de más de una inmueble. Pero el problema continúa. Aparte de dificultades relacionadas al mismo Bono-6000 como las de determinar a qué poseedor o miembro de la familia corresponde darle el bono (sobre todo cuando hay varios herederos con sus respectivas familias que viven en el mismo inmueble, o la familia se encuentra con padres separados, o el propietario y el inquilino reclaman el mismo derecho), nuevos problemas se presentan porque todos los damnificados quieren acceder también a la oferta de subsidios adicionales que ha propuesto el gobierno central: Techo Propio, Sitio Propio, Fondo Mi Vivienda, etc. que proveen de un beneficio adicional de 13,400 soles aproximadamente. Para este subsidio adicional los damnificados que quieren construir sobre el inmueble que poseen tienen que regularizar necesariamente sus títulos de propiedad.

Pero el problema no solo es legal, sino también económico, social y cultural. Las familias carecen de recursos económicos para efectuar sus trámites (declaratoria de herederos, rectificación de nombre en sus partidas de nacimiento para acreditar la relación con su causante, pago de impuesto predial, proceso de prescripción adquisitiva de dominio, etc.); asimismo, muchas familias tienen disputas entre herederos o la

\* Doctor en Derecho por la Universidad Católica de Lovaina, Bélgica. Profesor de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

disputa se da entre inquilinos históricos (de más de 50 años) y propietarios herederos, y de otro lado se tiene el caso de familias damnificadas que consideran culturalmente que lo que ellos poseen es propio dado que la sola ocupación o transferencia de hecho es suficiente para acreditar propiedad, importando poco las escrituras y los Registros Públicos.

En este contexto, las autoridades del gobierno central acaban de presentar un quinto informe sobre el trabajo que vienen realizando en el Sur, confirmando sus limitaciones en la reconstrucción y los problemas mencionados anteriormente. Las instituciones como COFOPRI (formalización de la propiedad), SUNARP (Registros Públicos) y el Colegio de Notarios vienen luchando por superar tales obstáculos, dando facilidades en cuanto a costos y servicios para reconocer formalmente más propietarios, pero sus resultados siguen muy lentos. En nuestra opinión, se requiere una concepción de acción social diferente para el reconocimiento de Derechos de

los damnificados del Sur. Esto significa dar una mayor importancia a la perspectiva económica, social y cultural, no solo al legal-formal. Se sigue planeando y ejecutando decisiones desde “arriba”, el gobierno central o la región o el mismo gobierno municipal, sin consultar o coordinar con los damnificados.

En tal sentido, una tarea pendiente y que puede aún ayudar a resolver los problemas antes mencionados consiste en trabajar coordinadamente con la población de damnificados por barrios y cuadras. Con ello se puede conocer mejor las causas sociales, económicas y culturales de los problemas que los identifican. Pero con ello también se puede coordinar la entrega de bonos o beneficios, el propio saneamiento legal y, lo que es más, se puede iniciar efectivamente la reconstrucción de viviendas en forma planificada, con planos o diseños comunes y licencias autorizadas, que eviten la reconstrucción informal que lamentablemente ya se ha iniciado repitiéndose los riesgos del último terremoto 🏠