

# RAZONABLE INVERSIÓN: EL SANEAMIENTO LEGAL COMO MECANISMO PARA INCREMENTAR EL VALOR DE LOS PREDIOS URBANOS

## REASONABLE INVESTMENT: THE LEGAL SANITATION AS A MECHANISM FOR INCREASING THE VALUE OF URBAN PROPERTIES

Angello Rivera Domínguez\*  
Osterling Abogados

*This paper develops the economic benefits of legal sanitation as an effective mechanism to increase the value of urban Real Estate properties.*

*It addresses the scenarios worthy of urban real estate property sanitation, the legal mechanisms to be undertaken and, finally, the legal transactions to be implemented in order to achieve an economic benefit for the parties involved.*

**KEYWORDS:** *Real Estate sanitation; value increase; urban properties.*

*El presente artículo desarrolla las ventajas económicas del saneamiento legal como un mecanismo efectivo para incrementar el valor de predios urbanos.*

*Se abordan los escenarios merecedores de saneamiento en el plano urbano, los mecanismos legales a emprender y, finalmente, los negocios jurídicos a ser implementados para alcanzar un beneficio económico a las partes interesadas.*

**PALABRAS CLAVE:** *Saneamiento inmobiliario; incremento de valor; predios urbanos.*

\* Abogado. Magíster en Finanzas y Derecho Corporativo por la Universidad Escuela de Administración de Negocios para Graduados (ESAN). Asociado Principal y líder de la práctica de Derecho Inmobiliario en Osterling Abogados. Profesor de Derecho Civil y Derecho Inmobiliario en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC) y en la Universidad ESAN. Contacto: arivera@osterlingfirm.com

Nota del Editor: El presente artículo fue recibido por el Consejo Ejecutivo de THÉMIS-Revista de Derecho el 31 de marzo de 2023, y aceptado por el mismo el 12 de junio de 2023.

## I. INTRODUCCIÓN

La verdad sea dicha: el aspecto legal y la formalidad no es, precisamente, una de las prioridades de la mayoría de la población en nuestro país. Aun cuando nadie podría poner en tela de juicio la relevancia de operar en sujeción a las normas jurídicas y formalidades previstas por las diversas entidades del Estado, claro está que la informalidad suele ser generalmente la regla y no la excepción.

Sin duda, podría plantearse más de una posible explicación para abordar este fenómeno. Por un lado, podría alegarse que el costo de la legalidad en el Perú (en concreto, cumplir con la ley) es muy elevado, de modo que los operadores contractuales y agentes económicos del mercado encuentran como una alternativa más eficiente operar en un entorno de informalidad. Un claro ejemplo de esta situación son los altos costos legales en que tiene que incurrir una persona para constituir una empresa para operar de acuerdo a ley.

Por otro lado, hay quienes afirman que la informalidad no es, por sí misma, una falencia, sino más bien una condición específica del mercado peruano sobre la cual debería construirse todo un aparato consensual que fomente el tráfico jurídico. La discusión siempre estará abierta para nuevas posturas. A efectos prácticos del presente artículo, nos centraremos en explicar por qué efectuar el saneamiento de predios urbanos será siempre una decisión acertada: invertir en formalidad resulta una razonable inversión.

## II. PREDIOS, SIEMPRE PREDIOS

Históricamente, los predios, definidos como “la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; que se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial [...]” (Decreto Supremo 005-2006-JUS, art. 3) se han consolidado como uno de los bienes más valorados en las operaciones de contratación privada. Entre las múltiples razones para explicar por qué los predios resultan tan atractivos en su condición de bienes y como alternativas de inversión podemos resaltar: (i) la plusvalía que generan en el tiempo; (ii) la generación de rentas; y (iii) la escasez del suelo, principalmente en entornos urbanos.

En primer lugar, la plusvalía entendida como “el incremento del valor de un bien por causas ex-

trínsecas a él”<sup>1</sup>, se justifica en la experiencia contemporánea en los entornos urbanos del país. Basta con revisar el promedio de los valores de adquisición que constan en cada una de las operaciones de transferencia de dominio de los inmuebles urbanos en las principales ciudades del Perú para advertir que un mismo predio ha sido vendido en la mayoría de los casos a un valor sustancialmente mayor en comparación a su valor de adquisición.

De acuerdo con el Indicador de Precios de Alquiler y Venta de Departamentos publicado por el Banco Central de Reserva del Perú (BCR), el precio promedio de metro cuadrado de departamentos en los distritos de ‘Lima Moderna’<sup>2</sup>, se incrementó desde S/4 324.00 en el primer trimestre de 2013 hasta S/7 304.00 en el cuarto trimestre del 2021, cifra que representa un incremento porcentual de 68.92%.

En segundo lugar, la generación de rentas es una condición que muy pocos bienes ostentan. En el caso particular de los predios, claro está que respecto de estos podrían celebrarse contratos de arrendamiento, usufructo, superficie, entre otros negocios jurídicos por los cuales los propietarios e incluso los poseedores (como en el caso del subarrendamiento o subusufructo) pueden generar considerables rentas debido a los derechos que ostentan sobre los mismos.

En tercer lugar, el suelo urbano resulta un recurso finito de no tan lejano agotamiento. En el sector urbano los predios adquieren un inherente valor debido a su ubicación y su pertenencia a un entorno que ha consolidado características específicas por el paso del tiempo y cuya composición difícilmente variará. Con lo anterior no se procura sostener que las ciudades no podrían expandirse; sin embargo, la experiencia peruana da cuenta que las zonas de crecimiento o expansión urbana no cuentan necesariamente con las mismas condiciones de urbanismo, ornato, entre otras.

Independientemente de la razón por la cual un predio adquiere un valor económico trascendente, no cabe la menor duda que la propiedad inmueble predial resulta de los componentes más valiosos de la mayoría de los patrimonios personales o empresariales. Siendo esto así, existen razones suficientes para justificar la razonabilidad de invertir en el saneamiento de predios.

<sup>1</sup> Según el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua.

<sup>2</sup> Entiéndase que ‘Lima Moderna’ comprende los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

### III. SANEAMIENTO LEGAL DE PREDIOS URBANOS

El término ‘saneamiento’ consta en reiteradas normas jurídicas del ordenamiento jurídico peruano, mereciendo en cada caso distintos alcances con relación a la materia: Código Procesal Civil, Ley General de Servicios de Saneamiento (Ley 26338), disposiciones del Código Civil sobre saneamiento, entre otros.

Lo cierto es que, a propósito de los predios urbanos y partiendo del enfoque inmobiliario que importa a esta entrega, el saneamiento debe ser entendido como la dotación de condiciones idóneas a los derechos que recaen sobre los predios.

En este sentido, no nos referimos al saneamiento físico de estructuras o al saneamiento de servicios públicos sobre predios, sino a su puesta a punto a nivel legal, es decir, a la adecuación de la documentación registral y municipal de estos a la realidad de un predio a efectos de aumentar sustancialmente su valor para involucrarlo en el tráfico jurídico.

#### A. La irregularidad predial en el Perú

El estatus legal de la mayoría de los predios en el Perú no escapa de la tendencia en la cual la informalidad resulta un elemento predominante. Siendo esto así, destacamos dos problemáticas puntuales que resultan predominantes en el marco de este escenario de informalidad: la falta de diligencia en la construcción y la ausencia de títulos de propiedad.

Por un lado, en cuanto a la falta de diligencia en la construcción, cabe precisar que de acuerdo con las estadísticas publicadas en el año 2018 por la Cámara Peruana de la Construcción (en adelante, CAPECO), la construcción del 68.5% de viviendas que fueron construidas en Lima Metropolitana entre los años 2007 y 2014 fue informal (2018, p. 2), cifra que resulta especialmente alarmante y que resalta la necesidad del proceso de saneamiento predial.

Por otro lado, con relación a la ausencia de títulos de propiedad, la Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2021, publicada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (en adelante, INEI) en el año 2022 precisa que al año 2021, apenas el 47.2% de viviendas propias a nivel nacional cuenta con un título de propiedad, de las cuales el 92% estarían registradas en los Registros Públicos (2022, p. 123-124).

Podemos afirmar que las dos problemáticas antes referidas pueden fundarse en la afluencia de

tugurios y asentamientos urbanos precarios en las últimas décadas, los cuales, según Ortiz, son una manifestación territorial de la pobreza urbana, muchas veces impulsada por fenómenos sociales como migraciones internas y el empobrecimiento de los sectores sociales menos favorecidos, los cuales no han sido debidamente atendidos por el Estado (2017, p. 185). De más estaría decir que los asentamientos humanos concentran gran parte de los predios merecedores de saneamiento, ya sea a fin de garantizar la oponibilidad de los derechos de sus titulares o de acceder a los potenciales beneficios económicos.

En esa misma línea, otro de los aspectos a tomar en cuenta a efectos del saneamiento y regularización de la situación legal de los predios —como señalaremos posteriormente— es la situación del catastro peruano y es que, desde sus inicios, la organización de este ha sido cuanto menos deficiente. Al respecto, Portillo Flores señalaría que “la historia catastral peruana ha estado caracterizada por una diversidad de instituciones de la administración central y local que han ejercido [distintas] competencias [cada una] en materia catastral” (2009, p. 161).

Resulta consabido que no existió una cooperación adecuada entre las distintas instituciones de la administración pública que tenían a cargo determinado catastro, de modo tal que muchas veces los criterios o los procedimientos que estas llevaban a cabo a efectos de registrar los predios dentro de su respectiva área de competencia diferían el uno del otro, lo que en reiteradas ocasiones conducía al registro de información inexacta o confusa.

En atención a la información presentada líneas arriba, podemos advertir que las áreas urbanas del país se constituyen como oportunidades para la generación de riqueza a partir de la constitución de derechos sobre predios. La razón radica, nuevamente, en aspectos de plusvalía, capacidad de generar rentas de mayor alcance y, desde luego, escasez territorial.

Ahora bien, siempre que tal oportunidad se complemente con la acertada decisión de proceder al saneamiento de los predios, las probabilidades de generar riqueza aumentan de manera sustancial. A continuación, expondremos los principales aspectos a considerar en el marco del saneamiento de predios urbanos.

#### B. Saneamiento a nivel registral

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, Sunarp) es la entidad a cargo de publicitar derechos sobre una serie de bienes,

entre ellos, los predios en nuestro país. Lo anterior se efectúa a través de cada uno de los Registros de Propiedad Inmueble Predial correspondientes a las distintas oficinas registrales.

No podría afirmarse de manera categórica que todos los predios que se hallan en el territorio nacional se encuentran, necesariamente, inscritos en Sunarp, es decir, que cuenten con una partida registral donde consten publicados sus linderos, área, denominación, cadena de transferencias de dominio, cargas y gravámenes, entre otros aspectos.

Así las cosas, siempre que medie inscripción registral, los titulares de predios urbanos no solo merecen una partida registral específica en el registro de propiedad inmueble predial correspondiente de Sunarp para publicitar un derecho preexistente, sino que los datos que se encuentren en dicha partida registral deben ser reales y adecuados.

A continuación, desarrollaremos los aspectos que deben tomarse en consideración para un adecuado saneamiento registral de predios urbanos en atención a cada rubro que contiene la partida registral de un predio, conforme lo establece el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones Registro de Predios.

#### 1. Antecedente dominial – Rubro A

El antecedente dominial es el documento constituido por la partida registral o partidas registrales que originan la primera inscripción de un predio, también denominada inmatriculación. Por ejemplo, se puede abrir una nueva partida registral en mérito a una acumulación<sup>3</sup> entendida como la unión de dos o más predios, o a una independización<sup>4</sup> proceso en el cual un área parcial de un predio previamente inscrito se independiza para, en lo sucesivo, dar mérito a una nueva partida registral independiente.

En esta sección es importante revisar que las partidas registrales que se mencionan como antece-

denes se encuentren libres de cargas y gravámenes al momento previo a la acumulación o independización. Lo anterior, toda vez que de acuerdo con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de Sunarp, las cargas y gravámenes se extienden a las partidas registrales que se originan como consecuencia de un proceso de independización.

En la práctica, existen muchos escenarios en los cuales el registrador no inscribe en las partidas registrales resultantes las cargas o gravámenes provenientes de las correspondientes partidas registrales de origen. Siendo esto así, una revisión limitada a las cargas y gravámenes de una partida registral que no contemple aquellas que puedan constar inscritas en las partidas de origen podría generar una falsa opinión respecto a la idoneidad de un predio con relación a cargas o gravámenes.

Advertida una carga o gravamen no trasladado a una partida registral resultante, corresponderá proceder al saneamiento de esta situación solicitando de parte la inscripción de la carga o gravamen correspondiente para, posteriormente, evaluar el fondo de la obligación contractual o administrativa que dio mérito a la inscripción de la carga o gravamen, procurando su cumplimiento.

Una vez que la referida carga o gravamen no tenga mayor mérito como consecuencia del cabal cumplimiento de la obligación contractual o administrativa de fondo, corresponderá que el acreedor de la obligación proceda con la suscripción de los documentos privados y públicos que correspondan para lograr oficialmente el levantamiento de la referida carga o gravamen en un asiento de levantamiento debidamente extendido en la partida registral del predio.

En ninguna circunstancia deberá considerarse como diligente el hecho de no llamar la atención de Sunarp para que pueda extender cargas o gravámenes pendientes, con cargo a su posterior levantamiento. En este punto, debe comprenderse que el contenido de las partidas registrales en

<sup>3</sup> Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

Artículo 48. Inscripción de acumulación

La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados [...] (2013).

<sup>4</sup> Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

Artículo 40. Definición

Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad. [...] (2013).

Sunarp no es pétreo, sino que resulta susceptible de rectificaciones que bien pueden efectuarse de oficio o a solicitud de un interesado.

## 2. Descripci3n del predio – Rubro B

Con cargo a este rubro se extiende la informaci3n correspondiente a la ubicaci3n geográfica e inscripciones de área, linderos, medidas perimétricas y demás datos físico-materiales de un determinado predio, así como sus modificaciones<sup>5</sup>, y otras circunstancias conforme a la normativa vigente.

En principio, los datos consignados en el rubro de descripci3n de un predio apuntan a ser un reflejo de la realidad. Sin embargo, en la práctica esto no suele ser así: resulta común advertir la existencia de predios que cuentan con características físicas que difieren de su descripci3n registral o que incluso consignan un área registral que puede encontrarse superpuesta a la prevista en otras partidas registrales o encontrarse en un supuesto de duplicidad de partidas.

Respecto a la duplicidad de partidas, el artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que esto ocurre cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una. Además, en el citado artículo se incluye el supuesto de superposici3n total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios. A efectos de tener certeza que el predio no se encuentra en ninguno de estos supuestos es recomendable solicitar un Certificado Registral Inmobiliario y/o un Certificado de Búsqueda Catastral.

Esta falta de coincidencia entre la informaci3n registral y el plano real puede atender, entre otros aspectos, a que las técnicas de medici3n empleadas en la etapa inicial del quehacer registral no eran necesariamente las más precisas. Recordemos que el Registro de Propiedad Inmueble Predial fue creado en el año 1888.

Tal como lo exponen Zaldívar y Duff3o y como precisamos anteriormente, otra posible explicaci3n para sostener por qué las áreas y medidas perimétricas consignadas en la partida registral de un predio no coinciden plenamente con la realidad es porque cada gobierno local se encargaba de su propio catastro usando sus propios procedi-

mientos y técnicas e informaci3n para generarlo y mantenerlo. Evidentemente, las técnicas empleadas variaron según el criterio y recursos de cada municipalidad con el transcurso del tiempo (2021, p. 102).

Esta situaci3n de incertidumbre encontr3 una mejora sustancial el 21 de julio de 2004 con la entrada en vigor de la Ley 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculaci3n con el Registro de Predios, destinada entre otros aspectos a efectuar precisiones en el Registro de Predios, aspecto en el cual su reglamento constituy3 un considerable aporte. Así mismo, las entidades generadoras de catastro uniformizaron los criterios de elaboraci3n de catastro a nivel nacional, de modo que las discrepancias entre los catastros municipales y los de las demás entidades se redujeron.

Aun cuando se implement3 la obligaci3n inmediata de adecuaci3n de toda la informaci3n gráfica anteriormente generada, los citados autores indican que solo cinco distritos cuentan con la conformidad del Sistema Nacional Integrado de Informaci3n Catastral Predial a su catastro, siendo estas la Municipalidad de San Isidro, Miraflores, San Jer3nimo de Cusco, Los Olivos y el Cercado de Lima (2021, p. 84).

### a.  rea y linderos y medidas perimétricas

En concreto, son dos aspectos por considerar en el marco del análisis de la informaci3n sobre descripci3n de un predio consignada en una partida registral: (i)  rea; y (ii) linderos y medidas perimétricas.

Por un lado, el área de un predio es la extensi3n espacial de un predio, consignada en hectáreas, metros y dec metros cuadrados, según corresponda, que se encuentra comprendida entre sus linderos.

De esta forma, en caso se encuentre un predio cuya área registral difiera de aquella que se presenta en la realidad física o simplemente sea imprecisa, será necesario proceder con la rectificaci3n de áreas y linderos. A continuaci3n, un simple ejemplo: determinada partida registral del Registro de Propiedad de Inmueble Predial de la Oficina Registral de Lima indica que el predio inscrito cuenta con un área de 17 540.00 m<sup>2</sup>, cuando en realidad, el área real es de 17 536.00 m<sup>2</sup>. En este caso, se necesitará inscribir un asiento de rectificaci3n por medio del cual se precise y aclare esta incongruencia.

<sup>5</sup> Téngase presente que, el área, los linderos y medidas perimétricas de un predio pueden sufrir modificaciones por medio de una rectificaci3n de áreas y linderos, aclaraciones, prescripciones adquisitivas de dominio a favor de un tercero, independizaciones, acumulaciones, entre otros.

Por otro lado, los linderos y medidas perimétricas de un predio son aquella información que permitirá determinar no solo las medidas perimétricas que éste encierra, sino también los predios colindantes a este.

Sin embargo, es usual que en las inscripciones antiguas de predios no se indiquen los linderos y predios colindantes del inmueble o, de indicarse, se encuentren desactualizados. Por ejemplo, en el asiento registral puede indicar que por el fondo del inmueble se encuentra colindante con el 'Fundo San Cayetano' cuando en la actualidad el colindante por el fondo del inmueble ahora es un edificio de propiedad de un tercero.

Evidentemente, el área o los linderos y medidas perimétricas de un predio podrían resultar susceptibles de saneamiento, en tanto se advierta que la información consignada en sede registral no coincida con la información real obtenida *in situ*, por medio de un levantamiento topográfico, por ejemplo. La normativa vigente provee herramientas oportunas para el saneamiento de estos aspectos.

De acuerdo con el artículo 13 de la Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones, la rectificación —entiéndase, el saneamiento— de área, linderos y medidas perimétricas de un predio puede realizarse por medio de los siguientes procedimientos:

a) Por mutuo acuerdo:

Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que éstos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

b) Procedimiento Notarial:

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504o y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley 27157.

c) Procedimiento Judicial:

Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 -por medio de proceso abreviado- y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado (2000).

Sin perjuicio de los procedimientos anteriormente señalados, a la fecha existen otros procedimientos legales para la rectificación como la rectificación por error de cálculo desarrollado en el Precedente de Observancia Obligatoria del Décimo Noveno Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp (Resolución del Presidente del Tribunal Registral 088-2006-SUNARP/PT); rectificación unilateral contenido en el Precedente de Observancia Obligatoria del Centésimo Quincuagésimo Quinto Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp (Resolución del Presidente del Tribunal Registral 179-2016-SUNARP/PT); renuncia de área establecida por el Precedente de Observancia Obligatoria del Centésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp (Resolución del Presidente del Tribunal Registral 240-2013-SUNARP/PT)<sup>6</sup>.

La información resultante de cualquiera de los procesos anteriormente listados por medio de los cuales se efectuará el saneamiento de área o linderos y medidas perimétricas deberá incluirse en la partida registral del predio relevante, a través de la inscripción de un nuevo asiento en el rubro de 'Descripción del Inmueble' en el cual se expresa la nueva área del predio y los correspondientes linderos y medidas perimétricas.

b. *Declaración de edificaciones*

Las edificaciones levantadas sobre un predio son parte integrante de la propiedad, salvo que se distinga la propiedad del suelo, subsuelo y sobresuelo. En principio, la declaratoria de edificaciones debería constar inscrita en la partida registral del

<sup>6</sup> Otras normas que permiten la rectificación son (1) el Decreto Supremo 005-2006-JUS, Aprueban Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios - Ley 28294, precisamente el artículo 62 y (2) el Decreto Legislativo 1358, que modifica la Ley 29151 así como su Reglamento aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA para el saneamiento de Bienes del Estado.

predio. Siendo esta entendida como el documento legal que comprueba la construcción levantada sobre un terreno.

El artículo 2 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común define a la declaratoria de edificaciones como el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra que se realiza mediante declaración del propietario con las formalidades y trámites previstos en la ley.

Al respecto, Peña señala que la declaración de edificaciones deberá comprender toda ampliación o modificación de fábricas. Esto a efectos de que eventualmente, el propietario del predio no se encuentre con impedimento alguno cuando pretenda disponer de este, o cuando pretenda constituir actos de gravámenes (2022, p. 466). De igual forma, más adelante, Peña precisa que mediante el proceso de regularización de edificaciones se puede declarar la demolición total de la fábrica inscrita y construida sobre un predio, entendiendo a ésta como la extinción total de todas las construcciones ubicadas dentro de un predio (2022, p. 533).

En ese sentido, si el predio cuenta con edificaciones, estas últimas deberían estar inscritas en la declaratoria de edificaciones de la correspondiente partida registral. Caso contrario, corresponderá efectuar el procedimiento correspondiente para sanear este extremo. Asimismo, se deben inscribir las ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica al igual que las demoliciones efectuadas en el predio.

### c. *Reglamento interno y estatutos*

Ahora bien, es usual que en los inmuebles con edificación o sin ella se proceda a realizar una independización consistente en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de la desmembración de un terreno, o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

En caso una edificación se sujete al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad se deberá inscribir el Reglamento Interno en el rubro de descripción del predio, el cual mínimamente deberá contener la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, usos, los bienes de propiedad común y los

servicios comunes, porcentajes de participación, derechos y obligaciones de los propietarios, régimen de la junta de propietarios contemplando sesiones, quórum, votaciones y acuerdos, conforme lo establece el artículo 42 de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Es preciso indicar que en el caso de regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común es primordial enfatizar en el porcentaje de participación, porcentaje resultante del predio analizado con relación a los bienes comunes. De esta manera, en el artículo 42 de la Ley 27157 establece que en el Reglamento Interno se debe indicar los porcentajes que a cada propietario le corresponde en la propiedad de los bienes comunes con la finalidad de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios.

Integrando los dos aspectos referidos en los literales b y c precedentes, resulta importante señalar que para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario. De igual manera, al otorgarse un Reglamento Interno se constituye simultáneamente una Junta de Propietarios, entendido esta como la reunión de todos los propietarios de secciones exclusivas. Se inscribirá en la partida matriz la Junta de Propietarios y la designación de su presidente y el periodo de su cargo.

### 3. Títulos de dominio – Rubro C

En este se inscriben los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial. Así, podemos encontrar inscripciones de compraventa, adquisición por sucesión, constitución de patrimonio fideicomitido, declaración de verdadero propietario, entre otros.

En el Perú, el contrato de compraventa no reviste de alguna formalidad bajo sanción de nulidad, por lo que basta para su validez la suscripción de un contrato privado; sin embargo, por seguridad jurídica es recomendable que todos los contratos de compraventas que se suscriban sobre el predio se eleven a escritura pública y, en consecuencia, se inscriban en la correspondiente partida registral. Por ejemplo, si Alberto vendió el predio a Beto y esta compraventa fue inscrita, pero la compraventa realizada por Beto a Carlos no está inscrita, ante

una eventual venta por parte de Carlos a un tercero el contrato de compraventa no podrá inscribirse sin que previamente se inscriba la compraventa realizada por Beto a favor de Carlos, ello en virtud del principio registral del tracto sucesivo.

Respecto a este principio, el Tribunal Registral mediante Resolución 291-2021-SUNARP-TR ha señalado que:

El carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al Registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiente rechazar todo acto dispositivo o de transmisión de derecho que no provenga del titular inscrito (2021, p. 4).

Asimismo, en este punto debe revisarse principalmente que los nombres de las personas jurídicas o naturales que figuren en los asientos registrales se encuentren debidamente inscritos, toda vez que un error en estos puede afectar la inscripción de una futura traslación de derechos del inmueble. Es esencial que los nombres de las personas que figuran en los asientos registrales de una partida registral coincidan exactamente con los datos que se consignan en su Documento Nacional de Identidad al igual que su estado civil y en caso de estar casado se deberá señalar si se encuentra bajo un régimen de sociedad de gananciales o de separación de patrimonio. En caso de que estos datos no guarden relación con la realidad deberá ser materia de rectificación a través de una Escritura Pública Aclaratoria a menos que se trate de un error por parte del Registrador.

Además, tratándose de la inscripción de compraventa de acciones y derechos sobre la propiedad de un predio deberá consignarse el porcentaje exacto respecto del predio que se está adquiriendo y en virtud de cual copropietario está adquiriendo dichas acciones y derechos.

#### 4. Cargas y gravámenes – Rubro D

En este constan los asientos inscritos en virtud de la existencia de bloqueos, hipotecas, servidumbres, anotaciones de demanda, medidas cautelares, cargas administrativas, actos que contienen

derechos obligacionales como los contratos de opción de compra y arrendamiento, así como otros actos inscribibles que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro.

En el supuesto de que existan cargas y gravámenes en la partida registral, en el asiento registral se deben consignar todos los datos relevantes. Si se tratara de una medida cautelar o anotación de demanda debe consignarse los datos completos del expediente judicial y Resolución Judicial en virtud del cual se está procediendo inscribir dicho asiento. En el supuesto de que se inscriba un embargo en la partida registral además de los datos que hemos señalado anteriormente debe indicar si el embargo recae sobre todo el predio o sobre las acciones y derechos de alguno de los copropietarios.

No es materia de análisis revisar cada uno de los actos inscribibles en el rubro de cargas y gravámenes, pero en caso no se encuentren vigentes es importante cancelar estos asientos, excepto aquellos que el Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios establezca un plazo de caducidad que opere automáticamente como es el caso de los asientos que contienen bloqueos<sup>7</sup>.

#### 5. Cancelaciones – Rubro E

En este rubro se inscriben todas las cancelaciones de las cargas y gravámenes inscritas en la partida registral.

Así, cada asiento que se inscribe debe especificar que carga o gravamen en específico se levanta, por lo que corresponde revisar si efectivamente no existe algún error en la inscripción de este, por ejemplo, en el asiento puede indicar que se levanta la hipoteca inscrita en el asiento D0003 cuando en realidad en dicho asiento consta una anotación de demanda y no una hipoteca.

Es importante que se proceda a la cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones o restricciones al uso de la posesión y/o propiedad que se encuentran extinguidas para evitar obstáculos en el libre uso y disponibilidad de los inmuebles.

Ahora bien, los aspectos anteriormente listados cobrarán relevancia siempre que el predio urbano

<sup>7</sup> Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios:

Artículo 103. Anotación de bloqueo registral

[...]

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados desde la fecha del correspondiente asiento de presentación y caduca al vencimiento de dicho plazo o en los supuestos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 6° del Decreto Ley 18278.

[...]



bajo análisis se encuentre inscrito en sede registral. De no ser el caso, corresponde proceder con un proceso de inmatriculación, siendo este el acto por el cual se incorpora un predio al Registro.

Según Gonzales Barrón, “la primera inscripción, en el derecho registral, significa el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata del inicio de la vida o historia registral de las titularidades jurídicas referidas a un predio” (2022, p. 197).

Por ejemplo, la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio a favor de un tercero es título suficiente para la inscripción del predio en el Registro mediante la apertura de una partida registral al igual que las independizaciones.

### C. Saneamiento a nivel municipal

Preliminarmente, debemos considerar que la información registral y la municipal no siempre coinciden a plenitud. Por ejemplo, la denominación puede variar. Lo mismo puede suceder inclusive con las áreas y linderos. Para poder corroborar si existe correspondencia entre la información registral y la municipal podemos solicitar el Certificado de Zonificación y Vías y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

En el artículo 14 de la Ley 30494, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones se define al Certificado de Zonificación y Vías como el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio, así podremos encontrar, entre otros datos, la denominación, zonificación y área del inmueble, las cuales deberían coincidir con lo inscrito en Registros Públicos.

Además, en el citado artículo podemos encontrar la definición del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, siendo este el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano. Este documento contiene principalmente el área del lote, la altura máxima y mínima de edificación, uso de los suelos, entre otros aspectos.

A nivel municipal, debe prestarse especial atención a que los propietarios del inmueble coincidan

con los propietarios registrados en la partida registral del inmueble. Usualmente, los propietarios deben verse reflejados como contribuyentes en la Hoja Resumen y Predio Urbano (en adelante, PU) emitido por la Municipalidad.

En el primer documento se detalla toda la relación de predios declarados por el propietario en el distrito y contiene los datos como la ubicación de los predios, el código catastral, el valor del autovalúo, el valor afecto y la base imponible la cual se utilizará para determinar el impuesto predial cada año, mientras que mediante el documento PU se detalla toda la información de un inmueble, tales como la ubicación, características, construcciones, niveles, materiales de construcción y metrajes de la construcción. Con este último documento se puede determinar el valor bien o también denominado autovalúo.

### D. Condiciones de un predio urbano debidamente saneado

Visto así, resulta sencillo precisar las características de un predio debidamente saneado. En primer lugar, en lo referente al aspecto registral deberán verificarse los siguientes requisitos: (i) que los antecedentes dominiales, ya sea una independización o acumulación, se encuentren debidamente consignados y que, de ser el caso, las cargas y gravámenes hayan sido debidamente trasladados de las partidas antecesoras; (ii) que la descripción del predio, es decir, el área, los linderos y sus medidas perimétricas registrales coincidan con aquellas que se presentan en la realidad física, lo mismo deberá cumplirse con respecto a las declaraciones de edificaciones y reglamentos internos; (iii) que los títulos de dominio se encuentren debidamente inscritos o trasladados, y que la información consignada en estos coincida con la documentación o acto que los origina; (iv) que las cargas y gravámenes hayan sido debidamente inscritas o trasladadas y que, así mismo, los asientos respectivos contengan información relevante que permita determinar fácilmente su alcance; y (v) finalmente, en el rubro de las cancelaciones deberá especificarse con detenimiento cuál es la carga o gravamen a levantarse y, de igual forma, cerciorarse de que no se traslada ninguna que haya sido anteriormente cancelada.

Por otro lado, en lo referente al aspecto municipal se deberá verificar que la información contenida tanto en la Hoja Resumen como en el PU coincida no solo con las características reales del predio, ya sea su ubicación, construcciones, área o perímetro; si no también que esta coincida con la información consignada en su respectiva partida registral.

#### IV. ¿CÓMO APORTA VALOR UN PREDIO SANEADO?

Qué duda cabe que uno de los principales atributos sobre predios (en general, sobre bienes) es la posibilidad de disponer de aquellos. Evidentemente, la disposición de inmuebles se efectúa, salvo casos de liberalidad, en un entorno de corte comercial en el cual se espera recibir determinada retribución como consecuencia de la constitución de derechos en favor de terceros respecto del predio.

No existe una fórmula única para fijar el valor de un predio. Usualmente, se recurre a una tasación comercial a efectos de determinar el valor real del inmueble. En este sentido, los criterios y el procedimiento a seguir para determinar el valor comercial de un predio se encuentran recogidos en la Resolución Ministerial 172-2016-Vivienda, que Aprueba el Reglamento de Nacional de Tasaciones.

En concreto, producto de la tasación comercial se obtienen dos valores referenciales: (i) valor comercial del inmueble; y (ii) valor de realización automática del inmueble. El primero de ellos se refiere al valor del inmueble en condiciones actuales de mercado, sin premura excesiva por la venta. El segundo se refiere al monto que se podría obtener de manera inmediata por transferir la propiedad del bien. Desde luego, el segundo valor es sustancialmente menor.

Al margen del criterio que se emplee para fijar el valor de un predio, será siempre una regla que mientras menos contingencias atañen a un predio mayor podrá ser su valor en el tráfico jurídico. Así las cosas, debemos distinguir dos escenarios principales en los cuales un predio debidamente saneado puede aportar valor a la operación a ser ejercida por su titular: (i) enajenación; y (ii) constitución de derechos en favor de terceros.

##### A. Enajenación de predios

Por un lado, en caso se opte por vender un predio, contar con la cadena de transferencias de dominio debidamente analizada y tener la plena seguridad acerca de la inexistencia de cualquier carga o gravamen se constituirán en elementos que permitirán mejorar sustancialmente la capacidad de negociación frente al adquirente.

Frente a otras opciones donde los postores de inmuebles no hayan sido lo suficientemente diligentes, contar con la seguridad de que no existen otros dueños más que aquellos que se presentan en la operación como vendedores ni cargas ni gravámenes y poder exteriorizar esto último generará un mejor escenario contractual.

Ahora bien, cabe precisar que la validación sobre la propiedad del predio a ser vendido o la inexistencia de contingencias respecto del bien no se consagran por la simple declaración de quien vende un predio o de su asesor legal, sino que estas condiciones deben ser (en un entorno de debida diligencia) validadas por el adquirente y sus asesores legales.

A menudo se toma conocimiento de determinadas operaciones de compraventa de predios donde pese a la declaración de ser exclusivo propietario por parte del vendedor, el comprador y su asesor legal descubren, a partir de la revisión de la partida registral del predio bajo análisis, que existen o bien otras personas con legítimo derecho sobre el predio (ya sea por transferencias imperfectas o por asuntos sucesorios) o que existen cargas o gravámenes sobre el inmueble, que no fueron advertidas por su antecedente dominial.

Estas circunstancias comprometen sustancialmente las operaciones, muchas veces conduciéndolas a su extinción, ya que cualquier declaración de los vendedores que luego sea descubierta como incorrecta, falsa o imprecisa por parte del comprador habrá sembrado en este último una razonable desconfianza acerca de la buena fe con que se actúe en el negocio jurídico.

Lamentablemente, el plano reputacional no es el único que se afecta como consecuencia de contingencias inadvertidas en la partida registral del inmueble que se proyecta enajenar, sino también el plano económico. Naturalmente, un inmueble en el cual se hayan advertido cargas o gravámenes sobrevinientes como consecuencia de ausencia de saneamiento tendrá un valor mermado en una tasación comercial, por ejemplo.

##### B. Idoneidad para constitución de derechos a terceros

En cuanto a los supuestos de constitución de derechos en favor de terceros respecto de predios, cabe indicar que el saneamiento de predios cumple también un rol determinante.

Y es que en el saneamiento de un predio importa también la revisión de derechos previamente otorgados con relación al mismo, entre los cuales podría permanecer vigente un derecho incluso publicitado que pueda constituir una amenaza para quien procura tomar posesión temporal de un predio.

Supongamos que en determinado momento se otorgó un derecho de arrendamiento sobre un predio por el plazo de diez años y el acto fue ins-

crita en la partida registral del predio, pero por determinadas razones el contrato se frustró al quinto año. Quien procure constituirse como nuevo arrendatario del predio encontrará en sede registral la existencia de un derecho otorgado en favor de un tercero, resultando ello una seria amenaza a la posesión pacífica del predio.

Un caso más complejo será aquel en el cual el titular de un predio procure constituir una garantía sobre este último, ofreciendo al acreedor el primer rango hipotecario. Un adecuado saneamiento registral del predio permitirá contar con clara certeza sobre el rango exacto que se está ofreciendo. En el curso de la operación, podría advertirse que la obligación que dio mérito a una hipoteca previamente inscrita no ha sido cumplida satisfactoriamente.

Resulta común que en determinadas ocasiones la obligación haya sido cumplida, por ejemplo, con el pago de determinada deuda a una entidad bancaria. Sin embargo, podría haber quedado pendiente la gestión notarial y registral del banco para proceder al levantamiento de la garantía que constituyó a favor del dueño del predio en calidad de deudor. Estos casos también introducen una dosis significativa de incertidumbre al negocio.

Como puede apreciarse, independientemente si se procura enajenar el inmueble u otorgar derechos temporales sobre el mismo en favor de terceros, el saneamiento constituye una herramienta por la cual se pueden mitigar circunstancias adversas en el proceso de negociación y al mismo tiempo optimizar los intereses económicos de los titulares de predios.

## V. CONCLUSIONES

Como pudimos comprobar, el saneamiento de predios importa una serie de beneficios a diversos niveles, principalmente en todo lo referente a la consecución de una mayor certeza sobre el derecho de propiedad y las facultades de disposición sobre un predio.

El saneamiento legal de predios urbanos genera una serie de potenciales beneficios de carácter económico a ser aprovechados que podrían resultar en una clara ventaja para el propietario cuando éste pretenda explotar la economicidad del predio, ya sea por medio de una enajenación, constitución de derechos a favores de terceros o acceder al mercado crediticio.

Un predio pendiente de saneamiento se encontrará sujeto a una serie de limitaciones que pueden limitar el ejercicio de las diversas facultades del de-

recho de propiedad. De aquí que, ante los ojos de los partícipes del mercado inmobiliario, eventuales acreedores, la propia administración pública, y, por supuesto, agentes del mercado inmobiliario, el valor de un predio no saneado jamás alcanzará aquel valor potencial que este podría tener en un escenario ideal. 🏠

## REFERENCIAS

Banco Central de Reserva del Perú. *Indicador de Precios de Venta y Alquiler de Departamentos*. <https://www.bcrp.gob.pe/estadisticas/indicador-de-precios-de-venta-de-departamentos.html>

Cámara Peruana de la Construcción [CAPECO] (2018). *La realidad de la construcción informal. Nueva iniciativa de CAPECO por la construcción responsable: Construyendo Formalidad, 2*. [https://www.capeco.org/store-imagenes/files/documentos/CONSTRUYENDO\\_FORMALIDAD\\_OCT\\_-\\_2018.pdf](https://www.capeco.org/store-imagenes/files/documentos/CONSTRUYENDO_FORMALIDAD_OCT_-_2018.pdf)

Gonzales Barrón, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial*. Jurista Editores.

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI] (2022). *Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2021*. [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1855/cap05.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1855/cap05.pdf)

Ortiz Sánchez, I. (2017). *Introducción al derecho urbanístico*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Peña Fuentes, R. (2022). *Saneamiento en el Registro de Predios: Conceptos, legislación, casuística y jurisprudencia registral*. Gaceta Jurídica.

Portillo Flores, A. (2009). *El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión*. Palestra Editores.

Plusvalía (s.f.). En *Diccionario de la Lengua Española*. Real Academia Española. <https://dle.rae.es/plusvalia>

Zaldívar, R., & Duffó, V. (2021). Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. *Forseti*, 10(14), 72-110.

## LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y OTROS DOCUMENTOS LEGALES

Decreto Legislativo 768, Código Procesal Civil, Diario Oficial *El Peruano*, 4 de marzo de 1992 (Perú).

Decreto Legislativo 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada, Diario Oficial *El Peruano*, 21 de julio de 2018 (Perú).

Decreto Supremo 005-2006-JUS, Aprueban Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios - Ley Nº 28294, Diario Oficial *El Peruano*, 12 de febrero de 2006 (Perú).

Decreto Supremo 005-2018-JUS, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de la Ley Nº 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, , aprobado por Decreto Supremo Nº 005-2006-JUS, Diario Oficial *El Peruano*, 30 de marzo de 2018 (Perú).

Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, Aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley Nº 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Diario Oficial *El Peruano*, 8 de noviembre de 2006 (Perú).

Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Diario Oficial *El Peruano*, 20 de julio de 1999 (Perú).

Ley 27333, Ley complementaria a la Ley Nº 26662, la Ley de asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, Diario Oficial *El Peruano*, 30 de julio de 2000 (Perú).

Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, Diario Oficial *El Peruano*, 21 de julio de 2004 (Perú).

Ley 30494, Ley que modifica a la Ley 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Diario Oficial *El Peruano*, 2 de agosto de 2016 (Perú).

Resolución Ministerial 172-2016-Vivienda, Resolución Ministerial que Aprueba el Reglamento de Nacional de Tasaciones, Diario Oficial *El Peruano*, 23 de julio de 2016 (Perú).

Resolución del Presidente del Tribunal Registral 088-2006-SUNARP/PT, Disponen publicación de precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Decimonoveno Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, Diario Oficial *El Peruano*, 21 de agosto de 2006 (Perú).

Resolución del Presidente del Tribunal Registral 179-2016-SUNARP/PT, Disponen publicación de precedentes de observancia obligatoria aprobados en la sesión ordinaria del Centésimo Quincuagésimo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, Diario Oficial *El Peruano*, 29 de setiembre de 2016 (Perú).

Resolución del Presidente del Tribunal Registral 240-2013-SUNARP/PT, Disponen publicar precedentes de observancia obligatoria aprobados en sesión ordinaria de Centésimo Noveno Pleno de Tribunal Registral de la SUNARP, Diario Oficial *El Peruano*, 10 de setiembre de 2013 (Perú).

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP-SN, Aprueban el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, 4 de mayo de 2013 (Perú).

Resolución 291-2021-SUNARP-TR-L, 11 de febrero de 2021 (Perú).