

Artículo 55. Inscripción de plano de trazado y lotización en predios ubicados en zonas arqueológicas, zonas de riesgo o declaradas patrimonio cultural de la nación

En el caso que el predio matriz de una posesión informal se encuentre ubicado en una zona arqueológica, zona de riesgo o declarada patrimonio cultural de la nación, procederá la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda delimitando el área afectada, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

Comentado por:
Gladys Rojas León

Comentario acerca de las zonas de riesgo

Es necesario precisar que el Decreto Supremo N° 020-2016-Vivienda del 31 de diciembre de 2015, da a conocer que solo será posible formalizar en aquellos terrenos sin riesgo y en el caso de terrenos ubicados en zonas de riesgo mitigable, la formalización solo procederá cuando el riesgo haya sido efectivamente mitigado”.

Entonces, queda claro que cuando se identifica una posesión informal ubicada en la zona catalogada como zonas de riesgo no mitigable, ya no procede su formalización y su expediente se archiva. Por otro lado, si se ubican posesiones informales en zonas catalogadas como zona de riesgo mitigable, solo será posible la formalización, luego que sean ejecutadas las recomendaciones para mitigar el riesgo y que la autoridad competente emita el informe de cumplimiento de las recomendaciones de mitigación del riesgo y comunique un informe positivo de cumplimiento a la entidad a cargo de la formalización, para que esta reanude el proceso de formalización logrando su saneamiento e inscripción porque el riesgo ya fue mitigado.

De tal modo que, ya no será posible formalizar con carga, en aquellos terrenos catalogados como zona de riesgo; incluso en los que tienen la condición de riesgo mitigable, porque debe establecerse previamente un proceso de mitigación comprobado. Por ello, debe ser actualizado el artículo 55 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, porque ya no es posible imponer carga en zonas de riesgo, para los casos de inscripción de posesiones con fines de vivienda.

Conforme a la Ley N° 29869, las zonas de riesgo son aprobadas en sesión de concejo municipal¹⁹³ y es administrada y custodiada por la SBN¹⁹⁴.

Debido a los desastres naturales ocurridos en el año 2017 que afectaron mucho a las poblaciones, en el mes de agosto 2017 se aprueba la Ley N° 30645, que modifica la Ley 29869, e incorpora la definición de Zona de riesgo recurrente, precisando que es aquella zona, donde existe la probabilidad de que la población o sus medios de vida sufran daños en forma recurrente, como consecuencia de los constantes deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos, entre otros.

Dicha zona, aunque es mitigable en el corto plazo debido a la recurrencia del desastre natural, resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo solamente la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo y queda prohibido la adquisición de la propiedad mediante la

193 La zona de muy alto riesgo no mitigable es declarada por acuerdo de concejo, conforme se indica en el último párrafo del artículo 8 de la Ley N° 29869, emitida el 28 de mayo de 2012.

194 Conforme se indica en el artículo 49 de la Ley N° 30680, las zonas declaradas de riesgo no mitigable quedan bajo administración y custodia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad, dando cuenta a la Presidencia del Consejo de Ministros. La SBN se encuentra facultada a disponer la desocupación y/o demolición de toda edificación, pudiendo inclusive utilizar el mecanismo de la recuperación extrajudicial prevista en los artículos 65 al 67 de la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país. Sin perjuicio de lo señalado, la SBN podrá destinar y asignar a título gratuito, a solicitud de las entidades respectivas, los bienes antes citados para el desarrollo de proyectos de infraestructura regulados en el Decreto Legislativo 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.

prescripción adquisitiva de dominio, respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos.

También se precisa que se deben acotar la declaración de intangibilidad e inhabitable en aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos.

A su vez, las zonas de riesgo no mitigable y zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos, desbordes de ríos y que estén con ocupantes posesionarios, serán recuperadas por el Estado y serán destinados a usos no conforme con vivienda.

También es necesario generar mecanismos colaborativos para acceder al banco de información gráfica¹⁹⁵ de las zonas de riesgo no mitigable y zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos, desbordes de ríos, que permitan al sistema registral confirmar la existencia de dichas zonas monitoreadas por el Ministerio de Vivienda.

La declaración de zona de riesgo no mitigable tiene los siguientes efectos:

1. La posesión no configura un derecho susceptible de acciones judiciales en el fuero constitucional, civil o cualquier otro.
2. Son nulos de pleno derecho los contratos de posesión o de transferencia de propiedad que se celebren respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable.
3. Son nulos los actos administrativos emitidos sobre otorgamiento de derechos de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

Apreciación crítica

Ya es tiempo de cerrar el círculo del saneamiento de la propiedad informal que sigue perpetuando la inscripción de predios con fines de vivienda, sin mayor proceso de criterios de tratamiento territorial de habilitaciones urbanas en zonas adecuadas y aparentes que no afectan a la población, ni generan riesgos de vida.

Es cierto que la necesidad de formalizar nace como una necesidad de regularizar la propiedad, que hasta finales de 1980 constituía una realidad que limitaba el desarrollo económico de las personas en condición de marginalidad y pobreza y que la propuesta de entonces tiene la influencia del Hernando de Soto con su obra, *El misterio del capital*.

El problema, en la actualidad, en materia de registro de predios es que la excepción se ha convertido en la regla, teniendo el Reglamento del Registro de Predios, varios artículos que tratan sobre las inscripciones de posesiones informales, dándo salidas y soluciones a situaciones que no son las adecuadas y generando CARGAS REGISTRALES. De tal modo que se reconoce el derecho de la propiedad a partir de la informalidad predial; como lo expresa Miguel Cavero cuando opina sobre la informalidad predial¹⁹⁶: inscribir “donde está y cómo está” sin hacer planeamiento urbano para una ocupación ordenada del territorio.

195 De conformidad a lo establecido en la octava disposición complementaria final, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe monitorear las zonas de riesgo no mitigable y zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos, desbordes de ríos, generándose un banco de información gráfica de dichas zonas.

196 Opinión de Miguel Cavero, publicada en el diario oficial *El Peruano*, el día 31 de enero de 2018.