

DERECHOS DE PROPIEDAD

Jorge Avendaño V.

En sentido estricto, la propiedad es el derecho pleno que tiene una persona sobre un bien, esto es, sobre una cosa (bien corporal) o sobre un derecho (bien incorporal). Ejemplos de una cosa, hay muchos. Allí están un terreno, un automóvil, las prendas de vestir, los muebles de una casa, etc. Ejemplos de los bienes incorporales o derechos, también los hay: una concesión minera, los derechos de autor, las marcas, nombres comerciales y patentes y la concesión para explotar un servicio público.

El derecho pleno (absoluto) que recae sobre estos bienes, es la propiedad. Es un derecho que faculta a su titular a ejercer prácticamente todas las facultades o atributos sobre el bien, es decir, puede usarlo, disfrutarlo y disponer de él. Lo primero es servirse de él, lo segundo es beneficiarse con sus frutos o rentas y lo último es acabar con su derecho (vender o regalar). ¿Cuáles son sus límites? Únicamente dos, según la Constitución de la República: el bien común y la ley. El primero es el bien general, el bien de todos. Por ejemplo, la paz social y la seguridad pública. Ambas integran el llamado bien común. No puede haber, en consecuencia, un propietario que al ejercitar su propiedad viole o afecte la paz social o la seguridad pública.

El otro límite es la ley, debiendo entenderse en sentido amplio, comprendiendo no sólo las leyes emanadas del Congreso, sino también las que dictan el Gobierno Central (Decretos) y los Gobiernos locales (Ordenanzas). Ejemplo de esto último es la zonificación que declaran los municipios para las ciudades del país. Hay áreas de vivienda, otras de carácter comercial, otras de tipo industrial. No se concibe, por tanto, instalar una fábrica en una zona de la ciudad reservada a vivienda. El propietario del terreno tiene así

un derecho de propiedad que está limitado por la ley. No puede construir donde quiere.

La propiedad no siempre recae sobre bienes aislados, sino también son conjuntos de bienes vinculados entre sí. Es el caso de la titularidad empresarial, en la que el propietario inmediato es la empresa (persona jurídica), pero detrás está la propiedad de los socios o accionistas.

Hay también un sentido más amplio de la propiedad. Se habla de los derechos de propiedad, así en plural, y se comprende no sólo la propiedad propiamente dicha sobre bienes singulares, sino también titularidades muy diversas que nacen principalmente de los contratos. Quedan comprendidos así los derechos que tiene un acreedor de una determinada suma de dinero, o los que tiene un particular que ha celebrado un contrato de concesión o de estabilidad jurídica con el Estado. En rigor, jurídicamente hablando, estos derechos no son propiedad y por consiguiente no tienen carácter real. Son derechos personales, que nacen de un negocio jurídico y que la ley protege debidamente.

¿Es atrasado el sistema de defensa de la propiedad en el Perú?

En términos generales la propiedad está protegida, excepción hecha de algunos casos confusos y otros clamorosos como el de los derechos intelectuales (piratería), a lo cual me referiré más adelante.

En materia inmobiliaria hay un sistema de titulación en el que se mezclan el contrato y el registro. En principio la propiedad de un inmueble se transfiere por el contrato, pero cuando está de por medio el derecho de terceros, es menester que el contrato sea inscrito. Así, por ejemplo, si Juan, propietario de una casa, la vende a Jorge y al día siguiente vende la misma casa a Manuel, éste será el verdadero propietario si es que inscribió su compraventa y siempre que Jorge no hubiese inscrito la suya con anterioridad.

De manera que la prueba definitiva de la propiedad en materia inmobiliaria no es el registro. Este es tan sólo declarativo y únicamente ampara a los terceros que creen en él. La prueba de la propiedad inmobiliaria se hace entonces recurriendo a la prescripción adquisitiva, lo cual supone presentar títulos de las transferencias ocurridas durante los últimos diez años.

Por cierto que esto debe cambiarse. El registro inmobiliario ha hecho progresos en los últimos años pero carece todavía de un catastro, que debería ser nacional. Pero aún sin el catastro, estimo que la ley podría otorgar efectos constitutivos al registro, lo cual ciertamente contribuiría a la seguridad jurídica y tendría efectos económicos muy importantes en la circulación de los bienes y en la constitución de las garantías reales (hipotecas).

En materia agrícola la necesidad del catastro y del registro constitutivo es más urgente. Luego de la reforma agraria, muchos predios fueron subdivididos y adjudicados a campesinos o antiguos cooperativistas. Pero en muchos casos esto se hizo informalmente. Numerosos propietarios, en consecuencia, no tienen título indubitable e inscrito. Para que se capitalice el agro es indispensable que esto se regularice. Sólo así habrá quienes compren tierras, inviertan en hacerlas productivas y puedan acceder al crédito.

Tratándose de los bienes muebles el contrato entre vendedor y comprador no es suficiente para transferir la propiedad. Es indispensable que el bien sea además entregado al comprador. Esto tiene dos consecuencias importantes: la entrega sólo puede hacerse a un comprador, con lo cual se descarta la posibilidad de que varias personas reclamen la propiedad de la misma cosa; y la posesión y la propiedad prácticamente se identifican en esta clase de bienes. El título de propiedad es la posesión misma de la cosa.

Hay dos protecciones adicionales para la propiedad de cosas muebles:

- (a) las compras hechas en una tienda abierta al público están absolutamente amparadas, siempre que medie el comprobante respectivo y que el bien sea entregado. La protección al comprador es total, aun cuando se tratara de un bien robado; y
- (b) si alguien compra de buena fe de quien no es propietario pero éste le entrega la posesión de la cosa, el comprador está amparado y es propietario, salvo que se trate de una cosa robada o perdida.

Puede decirse entonces que en términos generales la propiedad está bien protegida, con una dificultad que alude a la protección de todos los derechos en el Perú: la situación actual del Poder Judicial, que es lento, impredecible y en algunos casos corrupto. Reclamar entonces la defensa o recuperación de tu propiedad puede convertirse en una tarea larga y kafkiana.

Hay dos casos que deben analizarse por separado. Uno es el de la invasión de tierras y el otro es el de la piratería rampante en materia de derechos intelectuales: libros, discos, DVDs, juegos en internet, etc.

La invasión de tierras próximas a las ciudades es un fenómeno social que comenzó hace más de 60 años. En ese momento la ley calificó la invasión como delito, pero esto no impidió que las invasiones continuaran. La ley optó entonces por otro camino: reconocer el fenómeno como producto de diversas causas sociales y económicas y más bien regularlo. Es lo que se llamó el saneamiento físico legal. Producida la invasión hay que sanear todo lo que es material o físico: calles, veredas, agua, desagüe, luz, etc. Pero además hay que sanear lo legal para que cada ocupante (poseedor) pueda considerarse propietario.

Hoy en día es notorio que el saneamiento físico de todos los pueblos jóvenes no ha concluido, pero es bastante lo que se ha avanzado. En materia legal los municipios han ido otorgando títulos de propiedad y el COFOPRI – una entidad que Fujimori creó con

finés políticos, pero que hoy funciona con criterio técnico – ha contribuido a la regularización de los títulos, ayudado por el registro predial, que es moderno, computarizado y que funciona bien. Huelga decir que cuando lo que se ha invadido es propiedad privada, el Estado debe expropiar y pagar el valor del terreno.

El otro caso es el de los derechos intelectuales. No hay sino que detenerse en el auto ante el semáforo rojo en una intersección cualquiera para recibir una abrumadora oferta de discos, novelas y otros bienes que son producto del intelecto, que están registrados en INDECOPI, pero que son falsos o “pirateados”. ¿Qué quiere decir esto? Que son copias obtenidas clandestinamente y sin reconocer la titularidad de los autores o intérpretes, lo cual es una violación flagrante de sus derechos intelectuales. ¿Quién tiene la culpa de esto? ¿Hay alguna autoridad ante la cual puede recurrir el afectado? Por cierto que hay autoridades: INDECOPI y el Poder Judicial. Lo que ocurre es que así se lograra una orden de decomiso e incluso de encarcelamiento del “pirata”, no hay quién haga cumplir esa orden. El fenómeno social puede más que la ley. La Policía no actúa probablemente porque no tiene los recursos necesarios. Pero en el fondo lo que hay es tolerancia y un reconocimiento tácito de la pobreza y de la urgencia de trabajar que tienen muchos peruanos, aunque sea violando la ley y el derecho ajeno.

Hay una institución jurídica muy vinculada a la propiedad, de la cual es preciso decir una palabra. Se trata de la expropiación que, como sabemos, es un mecanismo legal por el cual el Estado adquiere forzosamente la propiedad de un particular, pagando lo que se llama el “justiprecio”.

Pues bien, en esto hay una evolución favorable. Hace unas décadas se podía expropiar por varias razones, algunas imprecisas y libradas a la interpretación. Lo podía hacer no sólo el Congreso sino también el Gobierno. Y lo que es más grave, el pago del justiprecio podía hacerse en ciertos casos por cuotas o mediante la entrega de bonos (deuda del Estado), que el expropiado estaba obligado a aceptar. Hoy en día esto ha cambiado. Las causales de expropiación

son sólo dos: la seguridad nacional y la necesidad pública. La expropiación sólo la puede ordenar el Congreso y, finalmente, el precio tiene que ser pagado con dinero y al contado. Todo esto contribuye, desde luego, a una mayor protección de la propiedad.