

**EL REGISTRO DE ÁREAS NATURALES
PROTEGIDAS:
ENTRE LOS LÍMITES A LA PROPIEDAD
PRIVADA, LA SEGURIDAD JURÍDICA
DE LAS TRANSACCIONES Y EL
CUIDADO DE LA NATURALEZA.**

REG. PÚBLICO JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

PROFESOR DE DERECHO CIVIL EN LA UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS – UPC

COSTES DE TRANSACCIÓN Y SEGURIDAD JURÍDICA:

Costos

- **CONTRATACIÓN:** en la celebración del contrato.
- **VIGILANCIA:** proteger al derecho de las intromisiones de terceros.
- **INFORMACIÓN:** obtención de información sobre la situación jurídica del inmueble.

FUNCIÓN DEL REGISTRO DE SEGURIDAD DE DERECHOS: REDUCCIÓN DE LOS COSTOS DE INFORMACIÓN Y VIGILANCIA.

SEGURIDAD
JURÍDICA
AL MERCADO
INMOBILIARIO

- Proporciona confianza al potencial adquirente al publicitar la situación jurídica del inmueble.
- Protege al titular registral de las intromisiones de terceros.

PROCESO DE FETICHIZACIÓN DE LA TIERRA: LA CREACIÓN DE TÍTULOS DE LEGITIMACIÓN PERFECTOS.

Arts. 2022°
y 2014° CC;
Art. 3°, lit.
c), de la Ley
N° 26366

- “Una transferencia basada en la legitimación registral abstrae la adquisición de los defectos o vicios jurídicos que originalmente afectarían la posición jurídica del enajenante.”

PROCESO DE MERCANTILIZACIÓN DE LA TIERRA:

TIERRA (Naturaleza)

PROPIEDAD PRIVADA (explotación económica)

REGISTRO DE PREDIOS (incorporación a un Registro de SDD)

TÍTULO DE LEGITIMACIÓN (objeto perfecto para las transacciones)

LÍMITES A LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA:

LÍMITES INTERNOS: Regulación urbanística y ambiental.

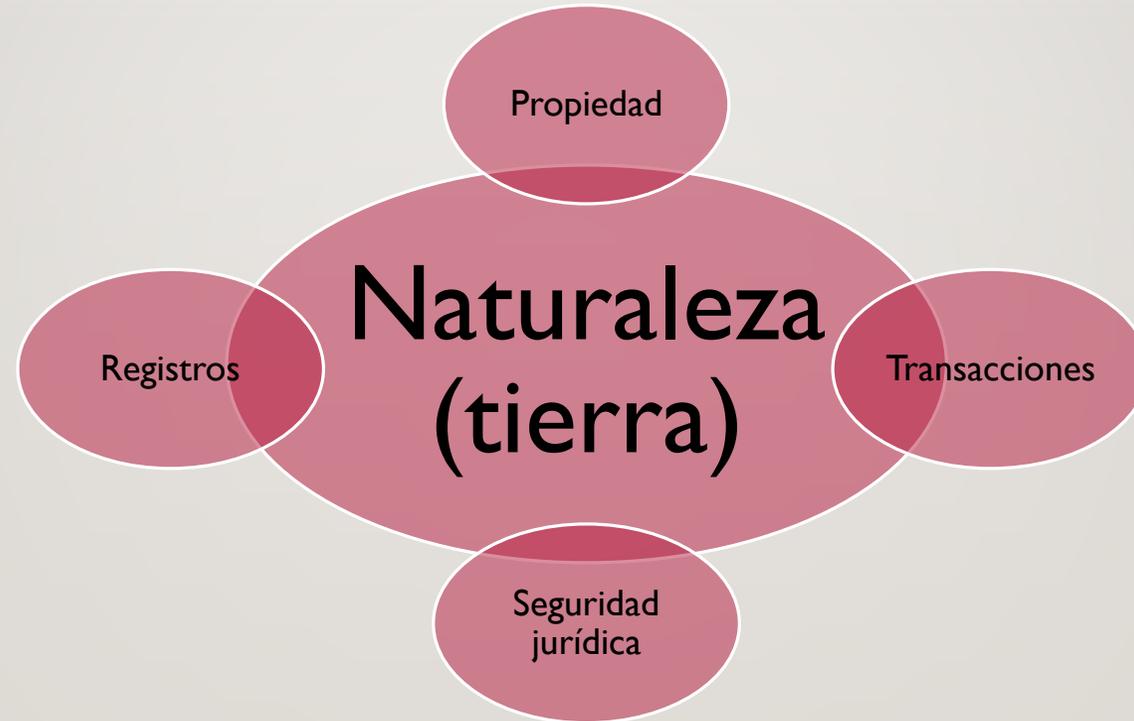
LÍMITES EXTERNOS: Existencia de otros derechos (usufructos, servidumbres, gravámenes, etc.)

Propiedad privada

Publicidad legal: Serán oponibles aun cuando no consten registrados.

Publicidad registral: Serán oponibles al propietario sólo si están registrados.

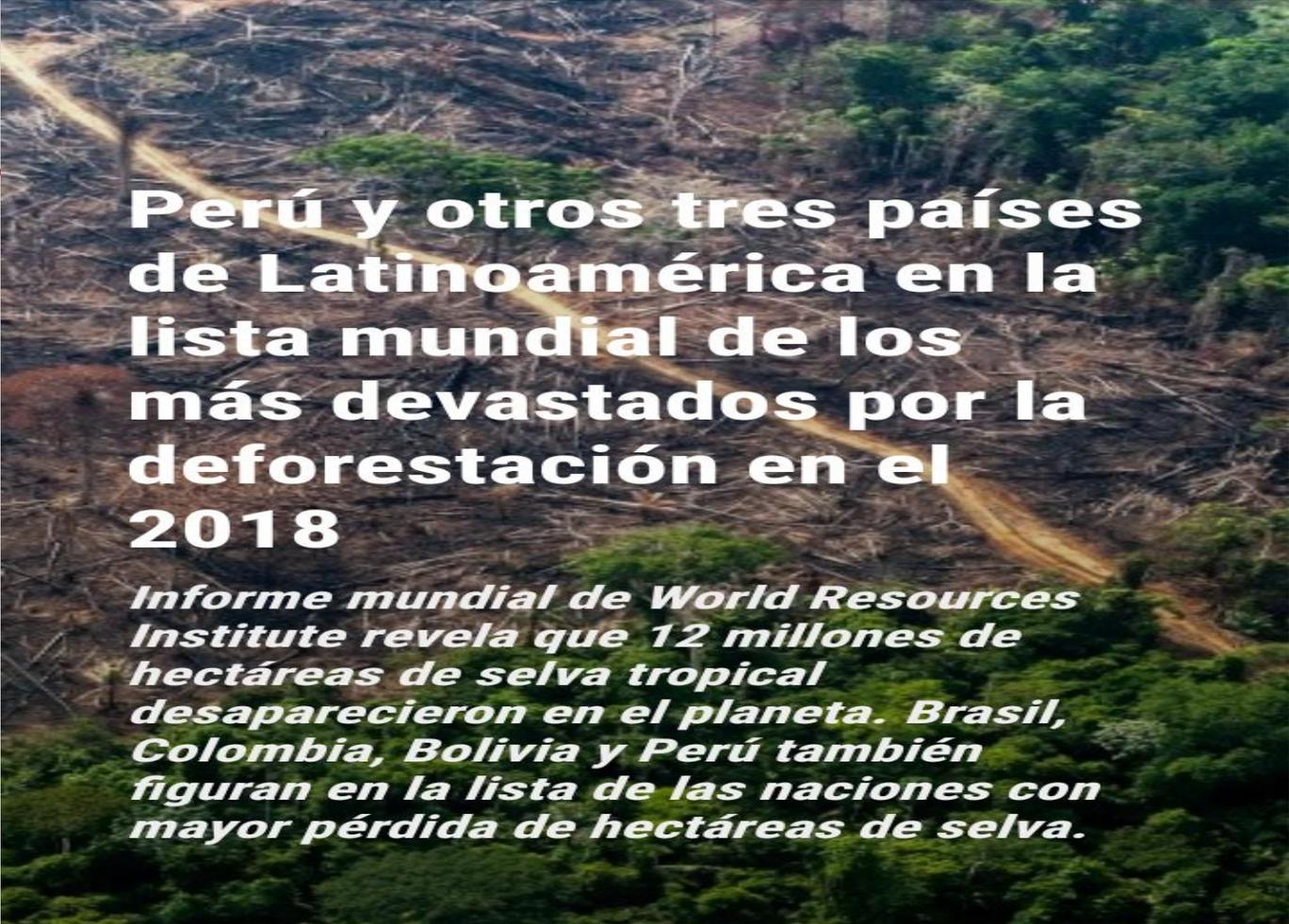
INTERSECCIÓN DE CAMPOS: PROPIEDAD, SEGURIDAD JURÍDICA, REGISTROS Y LA NATURALEZA.



LA EXPLOTACIÓN BAJO LA LÓGICA DE LA AVARICIA: PROPIEDAD PRIVADA PURA



¿ALGO NO ESTA FUNCIONANDO?



Perú y otros tres países de Latinoamérica en la lista mundial de los más devastados por la deforestación en el 2018

Informe mundial de World Resources Institute revela que 12 millones de hectáreas de selva tropical desaparecieron en el planeta. Brasil, Colombia, Bolivia y Perú también figuran en la lista de las naciones con mayor pérdida de hectáreas de selva.

¿EL REGISTRO PUEDE SERVIR AL DESARROLLO SOSTENIBLE Y A LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA?

- La naturaleza, a la que denominamos también tierra y que puede convertirse en un predio registrado, es una entidad que históricamente ha cumplido múltiples finalidades conectadas a las necesidades materiales y espirituales de las poblaciones humanas que se han relacionado con ella, además constituye el entorno físico que sustenta la existencia de toda clase de formas de vida sobre el planeta.



EL TRATAMIENTO DE LA NATURALEZA: FUNCIÓN SOCIAL, DESARROLLO SOSTENIBLE Y CONSERVACIÓN

NATURALEZA

Propiedad privada

ANP

Función social

**Desarrollo
sostenible**

**Protección y
conservación**

LA PROPIEDAD PRIVADA Y LA DESTRUCCIÓN DE LA NATURALEZA:

POLANYI
(2012)

- “(...), la producción de máquinas en una sociedad comercial involucra nada menos que una transformación de la sustancia natural y humana de la sociedad en mercancías. La conclusión, horrible, es inevitable; nada menos que eso servirá al propósito: obviamente, la dislocación causada por tales instrumentos deberá destruir las relaciones humanas y amenazar con la aniquilación de su hábitat natural.”, pp. 90

HORKHEIMER
y ADORNO
(1998)

- “Lo que los hombres [ilustrados] quieren aprender de la naturaleza es servirse de ella para dominarla por completo, a ella y a los hombres. Ninguna otra cuenta. Sin consideración para consigo misma, la Ilustración ha consumido hasta el último resto de su propia autoconciencia.” pp. 60

LA PESADA HERENCIA DEL COLONIALISMO OCCIDENTAL: RACISMO, SUBDESARROLLO Y DESTRUCCIÓN AMBIENTAL

Esclavitud y encomienda = racismo



Economía minera primaria exportadora = subdesarrollo



Propiedad privada sobre la tierra = destrucción y contaminación ambiental

LAS VENAS ABIERTAS DE AMERICA LATINA, EDUARDO GALEANO (1973)

- “La conquista rompió las bases de aquellas civilizaciones. Peores consecuencias que la sangre y el fuego de la guerra tuvo la implantación de una economía minera. Las minas exigían grandes desplazamientos de población y desarticulaban las unidades agrícolas comunitarias; no sólo extinguían vidas innumerables a través del trabajo forzado, sino que, además, indirectamente, abatían el sistema colectivo de cultivos. Los indios eran conducidos a los socavones, sometidos a la servidumbre de los encomenderos y obligados a entregar sus tierras que obligatoriamente dejaban o descuidaban.” pp. 65

SUPERANDO EL PARADIGMA DE LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA: FUNCIÓN SOCIAL

Función social

- **Artículo 70 CPP.-** El derecho de propiedad (...) Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.
- **Artículo 923 CC.-** La propiedad (...). Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.
- **Artículo 925 CC.-** Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

SUPERANDO EL PARADIGMA DE LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA: DESARROLLO SOSTENIBLE

DESARROLLO SOSTENIBLE

(TC Exp. N°
03343-2007-
PA/TC)

- Equilibrar el esquema de la economía social de mercado con el derecho a vivir en un ambiente equilibrado y adecuado. Es una maximización de las ganancias o utilidad frente a la calidad del entorno que sufre el desgaste de la actividad económica. En tal sentido, con el principio sostenibilidad (artículo V de la Ley General del Ambiente) **SE PRETENDE MODULAR ESTA ACTIVIDAD ECONÓMICA A LA PRESERVACIÓN DEL AMBIENTE, EL MISMO QUE TENDRÁ QUE SERVIR DE SOPORTE VITAL TAMBIÉN PARA LAS GENERACIONES VENIDERAS.**

EXCLUYENDO Y RESTRINGIENDO LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LA TIERRA: LAS ANP

Áreas Naturales Protegidas

- “(...) espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos, establecidos y protegidos legalmente por el Estado, debido a su importancia para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país. **SON DE DOMINIO PÚBLICO Y SE ESTABLECEN CON CARÁCTER DEFINITIVO.**” (Artículo 108.I. de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611)

CONSTITUCIÓN ECOLÓGICA: TC EXPEDIENTE N° 03343-2007-PA/TC

- “II. (...). Así, en primer lugar, al ser los recursos naturales, in totum, patrimonio de la Nación, su explotación **NO PUEDE SER SEPARADA DEL INTERÉS NACIONAL, POR SER UNA UNIVERSALIDAD PATRIMONIAL RECONOCIDA PARA LOS PERUANOS DE LAS GENERACIONES PRESENTES Y FUTURAS**. En segundo lugar, los beneficios derivados de su utilización deben alcanzar a la Nación en su conjunto; por ende, **SE PROSCRIBE SU EXCLUSIVO Y PARTICULAR GOCE.**”

BASE NORMATIVA: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LAS ANP

- Constitución Política del Perú de 1993, artículos 66° a 69°.
- Ley de Áreas Naturales Protegidas, Ley N° 26834.
- Reglamento de la Ley de Áreas Naturales Protegidas, Decreto Supremo N° 038-2001-AG.
- Ley General del Ambiente, Ley N° 28611.
- Ley orgánica de aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, Ley N° 26821.
- Directiva que regula la inscripción de las Áreas Naturales Protegidas y demás actos inscribibles relativos a éstas en el Registro de Áreas Naturales, Resolución N° 028-2012-SUNARP.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS: ART. 3° LEY N° 26834, LEY DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

De administración nacional y regional

- De dominio público, no podrán ser adjudicadas en propiedad a los particulares.
- Cuando incluyan predios de propiedad privada, se podrá determinar las restricciones al uso.
- Reconocen por Decreto Supremo, aprobado en Consejo de Ministros, refrendado por el Ministro de Agricultura.

Las áreas de conservación privada

- De dominio privado reconocidos como ANP a solicitud del propietario.
- Se reconocen por Resolución Ministerial.

EL REGISTRO Y LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA: EL REGISTRO DE ANP

Áreas Naturales Protegidas (ANP)

El Registro de ÁNP

Registros de Seguridad de derechos
(Predios, Concesiones, Derechos Mineros)

EL REGISTRO DE ANPY SU RELACIÓN CON LOS REGISTRO JURÍDICOS DE BIENES INMUEBLES

Registro de ANP

- Inscriben las ANP de administración nacional y regional.
- De domino público y afectan lo derechos registrados preexistentes.

Registro Jurídicos de Bienes Inmuebles

- Registra como CARGA para las Áreas de Conservación Privada (total o parcialmente)
- Se formula la anotación de correlación si está ubicado dentro de una ANP reconocida.

DIRECTIVA SUNARP QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

Actos inscribibles en el Registro de ANP

- a) La creación o establecimiento del Área Natural Protegida; así como la categorización definitiva de la Zonas Reservadas.
- b) Los actos que modifiquen o extingan los derechos que sobre ella recaigan.
- c) Los derechos de uso y aprovechamiento del ANP otorgados a terceros a través de concesiones, contratos, convenios, autorizaciones, permisos o acuerdos con pobladores locales; así como los actos que los limiten, amplíen o extingan.
- d) Las medidas cautelares administrativas o judiciales que recaigan sobre las áreas naturales protegidas.
- e) Las resoluciones judiciales o administrativas que restrinjan el ejercicio del derecho que otorga el establecimiento de Área Natural Protegida u otras que recaigan sobre dicho derecho.
- f) Las limitaciones al ejercicio de la propiedad y demás derechos reales en los predios ubicados al interior de las ANP, establecidos con carácter particular en la norma de creación de éstas, en el Plan Maestro o en la Resolución Presidencial del SERNANP respectiva.
- g) Los laudos arbitrales referidos a actos inscribibles en el Registro de Áreas Naturales Protegidas.
- h) Otros establecidos por normas legales.

PRINCIPALES CONSECUENCIAS: PROSCRIPCIÓN A LA PROPIEDAD PRIVADA, RESTRICCIONES AL USO Y DERECHO DE PREFERENCIA Y RETRACTO.

Proscripción

- Las ANP son de dominio público y no pueden ser otorgadas en propiedad a favor de particulares (no se admite la prescripción adquisitiva)

Restricciones

- El Estado reconoce los derechos adquiridos por éstos, antes del establecimiento de áreas naturales protegida, determinando ciertas restricciones al uso de la propiedad del predio

Preferencia y Retracto

- Cualquier transferencia de derechos a terceros por parte de un poblador de un ANP, deberá ser notificada a la jefatura del área. En caso de transferencia del derecho de propiedad, el Estado podrá ejercer el derecho de retracto (...)"

PROHIBICIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA DENTRO DE UN ANP

- Directiva SUNARP, numeral 5.8 (Verificación de la Opinión Técnica previa favorable del SERNANP).

Los informes técnicos emitidos por el área de Catastro para la inmatriculación de un predio deben consignar, cuando corresponda, la circunstancia de encontrarse dentro de un ANP inscrito.

En caso el predio objeto de inmatriculación o declaratoria de fábrica regular se encuentre comprendido dentro de un ANP inscrito, el Registrador requerirá adicionalmente a los requisitos exigidos para la inscripción de tales actos, **la Opinión Técnica Previa favorable del SERNANP.**

Para la inscripción de concesiones forestales, de obras públicas de infraestructura o para la explotación de servicios públicos cuya ejecución pudiera afectar a un ANP inscrito, el Registrador requerirá al área de Catastro que le informe si la concesión cuya inscripción se solicita se encuentra comprendida dentro de un ANP inscrito. De verificarse dicha circunstancia, para la inscripción de tales concesiones se requerirá adicionalmente la **Opinión Técnica Previa favorable del SERNANP.**

RESTRICCIONES AL USO DE LA PROPIEDAD PREXISTENTE

- Ley N° 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas: “Artículo 5°.- El ejercicio del derecho de propiedad y de los demás derechos reales adquiridos con anterioridad al establecimiento de un ANP, **debe hacerse en armonía con los objetivos y fines para los cuales éstas fueron creadas.** El Estado evaluará en cada caso la necesidad de imponer otras limitaciones al ejercicio de dichos derechos. Cualquier transferencia de derechos a terceros por parte de un poblador de un ANP, deberá ser notificada a la jefatura del área. En caso de transferencia del derecho de propiedad, el Estado podrá ejercer el derecho de retracto conforme al Código Civil.”

RESTRICCIONES AL USO DE LA PROPIEDAD PREEXISTENTE: ANOTACIÓN DE CORRELACIÓN

- Directiva SUNARP numeral 5.6 (De la correlación de partidas).-

Si dentro del ANP preexistieran derechos de propiedad privada y éstos estuvieran inscritos en el Registro de Predios, al inscribir el ANP **se extenderán anotaciones de correlación en la partida de los predios afectados, en las que se hará constar que el predio se encuentra comprendido dentro de un ANP y como tal sujeto a las limitaciones y cargas legales ambientales previstas en la Ley de Áreas Naturales Protegidas**, su Reglamento u otras de carácter público, así como a las restricciones o limitaciones de uso de carácter particular inscritas en la partida del ANP, con precisión del número de ésta.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también cuando dentro del ANP preexistan concesiones forestales, de obras públicas de infraestructura, o para la explotación de servicios públicos inscritas en sus respectivos Registros.



DERECHOS DE PREFERENCIA Y RETRACTO

- Resolución N° 613-2018-SUNARP-TR-L del 18.3.2018, según la cual:
- “De lo expuesto, se puede establecer que antes de transferir un inmueble de propiedad de particulares que se encuentre dentro de un área declarada Área Natural Protegida, **se debe cumplir con otorgar una primera opción de compra al Estado. En caso de que, el Estado no ejerza dicha opción de compra, siempre tendrá el derecho de retracto.** Esto es, si el propietario del predio decidiera vender el predio a terceras personas, luego de la negativa del Estado o el transcurso del tiempo indicado en la norma, **el Estado podrá subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, en virtud de dicho derecho.** En ese sentido, se puede establecer que se trata por tanto de dos derechos que tiene el Estado: El derecho a que se le ofrezca la primera opción de compra; y, el derecho de retracto.”

¿CUÁL ES LA FUNCIÓN DE UN REGISTRO QUE PROHÍBE Y RESTRINGE LA PROPIEDAD PRIVADA?

- Por esta razón para ARRIETA Sevilla (2017):
- “Una posible vía para conciliar seguridad jurídica y ordenación territorial es optimizar la publicidad de los límites urbanísticos y ambientales del dominio y evitar que el Registro de la Propiedad genere una falsa apariencia de legalidad. **Aunque las restricciones legales al dominio son públicas y, estrictamente, los interesados puedan conocerlas estos solo tendrán un conocimiento cabal de ellas tras asumir los costes temporales y económicos necesarios para solicitar información a las distintas Administraciones implicadas.**”, pp. 6 | 3.

PORQUE PROTEGER LA NATURALEZA: PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD (UNA ÉTICA PARA EL FUTURO)

Hans
Jonas

- “La visión científica hoy dominante de la naturaleza. Esta visión nos niega decididamente cualquier derecho teórico a pensar en la naturaleza como algo que haya de ser respetado, pues la ha reducido a la indiferenciación de casualidad y necesidad y la ha despojado de la dignidad de los fines. Y, sin embargo, de la amenazada plenitud del mundo de la vida parece surgir una sorda llamada al respeto de su integridad.”

EVOLUCIÓN DEL PENSAMIENTO ÉTICO: DERECHOS DE LA NATURALEZA COMO PORTADORA DE VIDA

Civilizaciones originarias

- La idea de “Pachamama” o “territorialidad discontinua” nociones que están vinculadas a considerar a la naturaleza como portadora de sistemas vivientes con derechos y que debe cumplir con la finalidad de aportar seguridad alimentaria de las comunidades humanas sin poner en riesgo su integridad.