

DESAFÍOS EN LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

Impacto de la Ley de extinción de dominio

Aspectos por tomar en cuenta para ajustar la norma ante su implicancia en las adquisiciones de bienes inmuebles.



LUIS ANTONIO ROCCA URRUTIA

ABOGADO SÉNIOR DEL ÁREA DE LITIGACIÓN EN CARO & ASOCIADOS

En las últimas semanas hemos presenciado diversas noticias relacionadas con la Ley de extinción de dominio – Decreto Legislativo N° 1373 y su reglamento– las que han sido comentadas y discutidas en diferentes plataformas.

El presente artículo no se ocupará de analizar aspectos referentes a la ley precitada, sino que pretende hacer algunas reflexiones sobre su conexión con la actividad inmobiliaria y los estudios de títulos utilizados, comúnmente, para la adquisición de bienes inmuebles en este sector.

Como es conocido, cuando nos encontramos en negociaciones para adquirir un bien inmueble, es usual que la parte compradora realice todas las acciones preventivas necesarias para asegurarse, en principio, que el bien a adquirir sea realengo, es decir, que sobre este no pesen cargas ni gravámenes.

Volviendo al escenario de la extinción de dominio, cabría preguntarnos: ¿qué impacto tendría la precitada norma en las transacciones de carácter patrimonial para la adquisición de inmuebles? Para ello, en principio, debemos recurrir a la definición que la propia ley le otorga a la pérdida de dominio, a manera de concepto, siendo esta la siguiente:

“Consecuencia jurídico-patrimonial que traslada a la esfera del Estado la titularidad de los bienes que constituyen objeto, instrumento o efectos o ganancias de actividades ilícitas, mediante sentencia emitida respetando el debido proceso, sin indemnización ni contraprestación alguna a favor del requerido o terceros”.

Como se puede apreciar, de la definición citada, se desprende y salta a la vista, que hay una consecuencia jurídico-patrimonial que traslada a la esfera del Estado la titularidad de los bienes que constituyen objeto, instrumento o efectos o ganancias de actividades ilícitas. Dicho esto, podemos inferir que los inmuebles que procedan de actividades ilícitas podrán, previo proceso judicial, pasar a la esfera del Estado.

Ante ello, es importante y necesario cambiar la concepción clásica que se tenía de los estudios de títulos tradicionales mediante los cuales el abogado o profesional que los elaboraba se limitaba únicamente a cuestiones superficiales o próximas a su análisis, es decir, elementos que tenía a la vista en el momento del estudio.

Se aprecia, de lo explicado anteriormente, y como consecuencia de los parámetros que ha establecido el legislador en la norma, que cuando se elabore un

estudio de títulos para la adquisición de un bien inmueble, se deberán tomar aspectos mucho más profundos y de mayor rigurosidad para contar con un panorama doblemente amplio sobre el historial del inmueble. Es decir, ya no solo limitarse a los títulos tenidos a la vista, sino que también deberá contar con otros de carácter extraordinario, como lo son antecedentes policiales, judiciales y penales, entre otros de parte de los vendedores.

Lo explicado anteriormente, no hace más que catalogar a la norma materia de estudio como una que tiene una directa y negativa implicancia o impacto en las transacciones en el mercado inmobiliario, al entorpecer con requisitos exorbitantes, más allá de la razonabilidad que el propio sector exigía.

A pesar de que la norma prevé la figura de los adquirentes de buena fe, esta se extiende sobre sus límites normales o tradicionales, esto quiere decir que debe tomarse

Cuando se elabore un estudio de títulos para la compra de un bien inmueble, se deberán tomar aspectos mucho más profundos y de mayor rigurosidad.

en cuenta una buena fe cualificada, donde, además de actuarse con lealtad y probidad, debe desarrollarse un comportamiento diligente y prudente. Al respecto, los adquirentes no podrán pretender alegar buena fe si estos conocen que el bien tiene vinculación con determinado delito.

Dicho lo anterior, al elaborar un estudio de títulos, siempre quedará espacio para la duda respecto de si el inmueble o los vendedores se encuentran realmente libres de delito o si la información recabada sobre ellos es suficiente para cubrir las exigencias de la buena fe cualificada exigidas por el legislador, pudiendo incluso estos estar inmersos en una investigación en Fiscalía, lo que los adquirentes no estarán en posibilidad de conocer.

Como ya se ha referido anteriormente, esta norma no hace más que influir e impactar negativamente en las transacciones inmobiliarias del mercado peruano, siendo una preocupación latente los altos y desproporcionados estándares que el legislador ha incorporado para la probanza de la buena fe, que para terceros adquirentes deberá ser, irracionalmente, cualificada.

A manera de conclusión, es necesario que la Ley de extinción de dominio pase por algunos ajustes razonables, sobre todo referentes a los aspectos desarrollados, toda vez que podría convertirse en una norma confiscatoria, afectando gravemente la celeridad y seguridad de las transacciones inmobiliarias.