



POSEER

Y

CONSERVAR

En riesgo los títulos de propiedad en Perú

Por Ryan Dubé

HACE CASI 30 AÑOS, Amalia Reátegui y su esposo, Eusebio, empacaron sus pertenencias, reunieron a sus ocho hijos y se mudaron a su nuevo hogar: un polvoriento lote en la árida periferia de Lima, la capital de Perú. Al principio, la vida no fue fácil allí. No disponían de servicios básicos, como agua corriente y electricidad. Las calles no estaban pavimentadas y el transporte público era inexistente. Las escuelas y clínicas sanitarias de calidad se encontraban muy lejos, en los barrios más ricos y establecidos.

Sin embargo, aunque las condiciones eran muy duras, mudarse a San Juan de Lurigancho (uno de los primeros asentamientos informales de Lima) le ofrecía a esta pareja una posibilidad excepcional de convertirse en propietarios, lo que hubiera estado fuera de su alcance en los distritos tradicionales de la ciudad.

Poco a poco, las cosas fueron mejorando. Construyeron una maciza casa de hormigón, consiguieron electricidad y, unos años más tarde, agua corriente y alcantarillado. Llegaron los autobuses e incluso un metro que conecta San Juan de Lurigancho con el resto de la ciudad. Sus hijos lograron realizar estudios terciarios y obtuvieron empleos en hospitales, en el municipio y en la marina.

Para Amalia y Eusebio, igualmente importante fue un papel que le dio el gobierno: el título que reconocía que eran propietarios formales del terreno de 120 metros cuadrados en el que vivían.

Hoy en día, la pareja sigue viviendo en la misma casa color durazno, aunque su hogar –al igual que el barrio– ha experimentado transformaciones a lo largo del tiempo. La casa, que tenía originalmente un solo piso, es ahora un edificio de cuatro pisos que alberga ocho

Después de años de pedir títulos legales de propiedad para sus casas, los residentes dejan ahora que sus propiedades queden fuera de la regularización, ya que no utilizan el registro nacional para documentar las transacciones inmobiliarias.

apartamentos de dos dormitorios, uno para cada uno de sus hijos adultos.

Para Amalia, una abuela de 71 años de edad de hablar pausado y cabello negro que le llega al hombro, esto fue siempre parte del plan. “Al principio, cuando construimos la casa”, dice, “siempre pensé que sería para mis hijos. Es mi casa y es para ellos”.

Sin embargo, para sus hijos, que gastaron el equivalente a decenas de miles de dólares en la construcción de los pisos superiores, la situación en la que viven actualmente los deja en un limbo legal, donde la propiedad de sus apartamentos se fundamenta solamente en un acuerdo verbal con sus padres, en lugar de documentos legales.

Volver a la informalidad

Este caso pone de relieve una nueva tendencia que tiene desconcertados a los expertos en



El hogar de Marcelo Núñez y Marta Nicho de Núñez en San Juan de Lurigancho (izquierda) podría caer en la informalidad, ya que no han registrado el piso adicional que están construyendo para su hija y su nieto (derecha). Crédito: Max Cabello Orcasitas.

desarrollo urbano y derechos de propiedad en Perú. Después de años de pedir títulos legales de propiedad para sus casas, los residentes dejan ahora que sus propiedades queden fuera de la regularización, ya que no utilizan la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para documentar operaciones inmobiliarias tales como ventas, cambios de titularidad

“Los hijos están viviendo ahora la misma situación que vivieron sus padres hace 40 años: nuevamente están en una situación de informalidad. En términos urbanísticos, esto es una bomba de tiempo.”

dentro de una familia o la construcción de otros pisos que luego se subdividen en apartamentos. Como resultado de ello, las propiedades vuelven a estar dentro de la categoría de informalidad y el registro público no refleja adecuadamente a los verdaderos propietarios.

Este problema representa un creciente motivo de preocupación para los expertos en políticas, quienes opinan que esta situación podría dar como resultado grandes costos sociales, económicos y legales. Sin un registro legal, pueden surgir rápidamente controversias entre hermanos acerca de la propiedad de un hogar familiar después del fallecimiento de sus padres. Resolver estas controversias puede implicar altos costos legales en los tribunales de Perú, que ya están sobrecargados y funcionan con lentitud. Los propietarios informales no pueden utilizar su propiedad como garantía para solicitar un crédito bancario formal y, si deciden poner la propiedad en el mercado, deben enfrentar un valor de reventa mucho más bajo. Además, existe el riesgo de debilitar la sostenibilidad del programa de títulos de propiedad pionero en Perú, una herramienta popular diseñada para promover el desarrollo económico que más tarde fue emulada en todo el mundo.

Tal como indica Julio Calderón, sociólogo peruano, investigador del Instituto Lincoln y experto en derechos de propiedad: “Los hijos están viviendo ahora la misma situación que vivieron

sus padres hace 40 años: nuevamente están en una situación de informalidad. En términos urbanísticos, esto es una bomba de tiempo”.

El surgimiento de los asentamientos informales en Perú

De manera similar a otras capitales latinoamericanas, Lima experimentó una explosión demográfica durante la segunda mitad del siglo pasado, a medida que las personas migraban desde todos los puntos del país a esta árida ciudad costera en busca de una vida mejor.

En 1950, en Lima vivían menos de un millón de personas. Para el año 2000, la cantidad de población se había inflado a 7,4 millones, según los datos de la División de Población de las Naciones Unidas. Hoy en día, la capital peruana alberga a más de 9 millones de personas, lo que representa casi un tercio de la población total del país. Los motivos por los que se da esta migración interna en Perú son variados, aunque la causa principal son las dificultades políticas y económicas que experimenta el campo. En la década de 1970, la economía rural se vino a pique después de una fallida reforma agraria llevada a cabo por el general Juan Velasco, un dictador militar de izquierda.

La economía se vio sacudida nuevamente a principios de la década de 1980 durante una de las peores tragedias climatológicas que se hayan registrado ocasionadas por El Niño, que causó terribles inundaciones y un colapso de la industria pesquera. Aproximadamente por esa misma época, los rebeldes de izquierda de Sendero Luminoso iniciaron una violenta insurgencia en las zonas montañosas del sur, lo que forzó a muchos residentes a huir hacia Lima para escapar del sangriento conflicto que dejaría un saldo de cerca de 70.000 vidas.

En Lima, el gobierno no estaba preparado para esta ola migratoria. Los nuevos residentes, sin tener un lugar donde vivir, comenzaron a apropiarse de terrenos vacantes en las afueras de la ciudad, en ocasiones enfrentándose a la policía. Uno de esos desarrollos informales se convirtió luego en San Juan de Lurigancho. Héctor Nicho, un líder comunitario del lugar,



San Juan de Lurigancho es el distrito más poblado de Lima, con más de un millón de habitantes. Crédito: Max Cabello Orcasitas.

recuerda la impotencia de las autoridades ante la marea de personas que ocupaban las tierras con la esperanza de hacerlas suyas.

Nicho, que era sólo un niño cuando participó en la invasión de los terrenos hace unas cuatro décadas, lo relata de esta manera: “El primer día de la invasión hubo 15 ó 20 personas. Al día siguiente, hubo 500. Y al tercer día, 1.500. Éramos cada vez más. No podían detenernos, aun cuando el Estado había enviado a la policía”.

La ocupación de terrenos se produjo en toda la ciudad de Lima, resultando en la creación de distritos como Villa El Salvador (al sur de la ciudad) y San Martín de Porres (al norte). Los ocupantes ilegales eran algunos de los residentes más pobres de la ciudad, que vivían en áreas caracterizadas por la falta de presencia estatal y por una amplia economía informal.

Hacia finales de la década de 1980, la situación no hacía más que empeorar. La economía peruana entró en espiral hasta la hiperinflación. Sendero Luminoso, que había estado confinado a las zonas montañosas rurales, comenzó a invadir Lima rápidamente, amenazando con derrocar al gobierno e instalar un régimen de tipo maoísta.

El programa de títulos de propiedad de de Soto

Por ese entonces, Hernando de Soto, economista peruano, propuso una manera de salir del caos. De Soto sostenía que otorgar títulos legales de propiedad dispararía el desarrollo, ya que permitiría a los pobres obtener ventajas con sus bienes individuales en la economía formal y acceder al crédito. Sin embargo, según de Soto, existían barreras burocráticas complejas y costosas que impedían que esto ocurriera.

“Se dieron cuenta de que uno de los principales obstáculos a la hora de registrar las propiedades en Perú era su propio registro de la propiedad”, explica Ángel Ayala, abogado y experto en registro de la propiedad. “El problema no era la informalidad, sino que el sector formal no te dejaba acceder a él”, añade en referencia a las normas del gobierno para el registro de la propiedad que en ese momento eran complejas y costosas.

Perú abrazó las ideas de de Soto, lo que generó un nuevo marco legal con el fin de brindar títulos de propiedad a personas como los

Reátegui, que vivían en asentamientos informales en lugares como San Juan de Lurigancho.

En 1996, el gobierno creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), que dirigiría un programa nacional de otorgamiento de títulos de propiedad urbanos. Además se creó un registro paralelo, el Registro Predial Urbano. Este registro, que se concentró solamente en los asentamientos informales de Lima, recortó los requisitos para el registro de las propiedades, lo que permitió a los propietarios pobres de terrenos obtener títulos en forma rápida y a bajo costo.

COFOPRI redujo el tiempo necesario para obtener un título de 7 años a 45 días, disminuyó la cantidad de trámites de 2.007 a 4, y bajó los costos de registro de US\$2.156 a una suma casi nula.

Los resultados fueron impresionantes. Según un informe del Instituto Lincoln denominado *Regularización de asentamientos informales en América Latina*, cuyo autor es el abogado brasileño Edésio Fernandes, el COFOPRI redujo los tiempos necesarios para obtener el título de 7 años a 45 días, disminuyó la cantidad de trámites de 2.007 a 4, y bajó los costos de registro de US\$2.156 a una suma casi nula.

Desde su creación, el COFOPRI ha emitido cerca de dos millones de títulos de propiedad, lo que lo convierte en uno de los mayores programas de este tipo en el mundo.

Tal como señala Jorge Ortiz, ex empleado de COFOPRI y más tarde director de la SUNARP (el registro tradicional de Perú): “Los empleados del organismo trabajaban 24 horas al día. Verdaderamente se identificaron con lo que estaban haciendo”.

La política sobre títulos de propiedad de de Soto se convirtió en la manera preeminente de abordar el tema de la regularización del suelo en todo el mundo. Recibió elogios de varias organizaciones dedicadas al desarrollo, como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, y de políticos como el expresidente de los Esta-

dos Unidos, Bill Clinton. Perú, como país pionero en este programa, se convirtió en un modelo para otros países de América Latina, África y Asia que también estaban luchando contra la informalidad y la pobreza generalizadas.

Casi 20 años después de la creación del COFOPRI, los académicos han identificado varios beneficios sociales y económicos derivados del otorgamiento de títulos de propiedad. Por ejemplo, según muestran los estudios realizados, las familias que tienen un título formal invierten más en sus casas y en la educación de sus hijos. También tienen menos hijos.

Sin embargo, los críticos del programa sostienen que la hipótesis principal de de Soto —que los títulos de propiedad aumentarán el acceso de los pobres al crédito formal— simplemente no se hizo realidad como de Soto imaginó.

Estos críticos también señalan ciertas consecuencias no deseadas que son el resultado de los grandes programas de otorgamiento de títulos de propiedad, tales como la manipulación política y el incentivo que tienen los ocupantes ilegales para seguir invadiendo terrenos y creando nuevos asentamientos informales sin servicios, con la esperanza de que algún día puedan registrar sus propiedades.

Los riesgos de la desregularización

En Perú, uno de los mayores motivos de preocupación es la sostenibilidad de los títulos de propiedad, ya que una cantidad cada vez mayor de propiedades está cayendo en la desregularización. Muchos años después de haber ocupado los terrenos, los propietarios originales están jubilándose o falleciendo. Sus propiedades, que, por lo general, pasan a sus hijos, están volviendo a caer en la informalidad.

Según Fernandes, “Lo que hemos observado es que, a partir de la segunda o tercera operación inmobiliaria, las transacciones ya no se registran. Por diferentes motivos, la gente sencillamente deja de mantener sus propiedades en una condición por completo legal. Por lo tanto, en unos pocos años, volveremos al punto cero en términos de legalidad en el área”.



Amalia Reátegui (centro) subdividió su hogar en San Juan de Lurigancho para construir pisos adicionales con apartamentos para sus hijas y sus respectivas familias. Crédito: Max Cabello Orcasitas.

A menos que se produzca un cambio en las tendencias, los expertos en políticas dicen que el enérgico programa de otorgamiento de títulos de propiedad del gobierno podría desbaratarse, junto con sus beneficios.

Los propietarios informales corren el riesgo de perder el beneficio más básico derivado del título de propiedad: la seguridad de la tenencia y la protección legal contra el desalojo y el fraude. Y también podrían enfrentar otros costos, como gastos legales para resolver diferencias sobre la propiedad.

También existen costos de oportunidad. Los propietarios informales no pueden usar su propiedad para acceder al crédito formal, y además no recibirían una compensación al valor justo de mercado si decidieran vender sus casas.

Los alcances de la desregularización son difíciles de medir. No obstante, según un estudio reciente del Instituto Lincoln llevado a cabo por Oswaldo Molina, economista egresado de Oxford, sólo se ha registrado formalmente un 21 por ciento de las segundas operaciones inmobiliarias sobre propiedades en áreas que hace poco recibieron títulos de propiedad en Perú (Molina 2014).

Según Molina, “cuando comenzó la reforma,

no se trataba sólo de una cuestión de otorgar títulos de propiedad a las personas sino de que mantuvieran la formalidad de sus propiedades. Entonces, ¿qué pasó con el 79 por ciento restante? Ahora vamos a tener muchísimas propiedades con títulos, pero a nombre de otras personas”.

Motivos para no registrar las transacciones

Ortiz comenta que, durante su gestión como director de la SUNARP, era muy raro que las personas registraran las segundas transacciones de sus propiedades. Para él, esto ha sido una desilusión.

“Yo creía en el modelo de la década de 1990”, dice Ortiz, que fue director de la SUNARP durante los comienzos del gobierno del presidente Ollanta Humala en 2011. “Ahora, unos 30 años después, veo que puede echarse todo a perder”.

Las causas de la desregularización no son muy claras, aunque los expertos apuntan a problemas culturales y cambios en las políticas públicas como algunos de los motivos más importantes.

En muchos lugares de Perú, existe un gran respeto por las decisiones que los padres transmiten en forma verbal, aun en relación con importantes cuestiones de tipo legal, como el registro de propiedad. En aquellos casos en que el hogar familiar se subdivide, los hijos dependen de sus padres –los propietarios– para firmar la transacción y así poder obtener un título formal.

Según los expertos, muchos padres no tienen problemas de que sus hijos paguen por la subdivisión, pero no consideran la posibilidad de otorgar un título formal, ya que creen que un acuerdo verbal es suficiente para dividir la propiedad. En otros casos, los padres se niegan a otorgar un título por temor a perder el control de sus casas.

Para las familias jóvenes de clase media-baja, los precios cada vez más altos les hacen cada vez más difícil acceder a una casa propia.

“Todavía existe la cultura de respetar la decisión y la palabra de los padres”, dice Jesús Quispe, director de CENCA, un instituto de desarrollo urbano con sede en Lima que trabaja en San Juan Lurigancho. “Muy pocas operaciones quedan plasmadas en el sistema legal. Existe una cultura de la informalidad”.

Ramiro García, director del programa urbano de DESCO, una organización de desarrollo peruana, explica que muchas familias hacen caso omiso del registro público hasta que surge algún problema, como por ejemplo una controversia legal sobre la propiedad del inmueble.

“Es un trámite burocrático, costoso y las familias no lo consideran necesario”, señala García desde su oficina en Villa El Salvador.

Con anterioridad a la explosión demográfica en Lima, las familias que no podían acceder a comprar una casa podían mudarse a las afueras de la ciudad, ocupar un terreno y construir una casa. Hoy en día, ya no existen muchos lotes vacantes. Los que quedan se encuentran al borde de las montañas, terrenos que suelen ser inestables para vivir.

A medida que la disponibilidad de terrenos es cada vez más escasa, la demanda de viviendas se ha mantenido sólida. En consecuencia, la ciudad ha comenzado a expandirse hacia arriba y los edificios de apartamentos están reemplazando a las casas.

Los precios inmobiliarios también se han disparado debido al fuerte crecimiento económico que Perú experimentó durante los últimos diez años. Para las familias jóvenes de clase media-baja, los precios cada vez más altos les hacen cada vez más difícil acceder a una casa propia.

A fin de ayudar a sus hijos, los padres que se asentaron en las afueras de Lima hace unas décadas ahora están agregando dos o tres pisos a sus casas para subdividirlos luego en apartamentos.

En San Juan de Lurigancho, Melly Rosas, una mujer de 53 años que trabaja de secretaria en una iglesia, decidió agregar tres pisos más a su casa cuando vio cómo les costaba a sus hijos casados ahorrar el dinero necesario para comprar una propiedad.

“Al principio, este no era nuestro plan”, dice Rosas, “pero era muy costoso para mis hijos comprar un terreno mientras pagaban un alquiler”.

“Estamos construyendo hacia arriba porque ya no hay más espacio”, agrega Rosas, en referencia a la creciente cantidad de edificios que han aparecido en su barrio.

Rosas y su esposo, Ricardo, no han averiguado cómo otorgarles los títulos de propiedad de los apartamentos a sus hijos, aunque ya lo están evaluando. Según Rosas, “sabemos que tenemos que hacerlo, porque así ellos tendrán menos problemas. Pero por ahora, todo es un acuerdo verbal”.

A una corta distancia en automóvil, en una tranquila calle residencial, Marcelo Núñez, un zapatero de 52 años, vive en una casa espaciosa con techos altos que ayudan a mantenerla fresca en los calurosos veranos de Lima. Anexo a la casa hay un pequeño negocio, donde su esposa vende refrescos y patatas fritas.

Al igual que hicieron sus vecinos, Núñez y su familia construyeron lentamente su casa durante

los últimos 30 años, una pared cada vez. Ahora su hija de 28 años está construyendo un segundo piso, adonde irá a vivir con su bebé. El hijo de Núñez, de 25 años, probablemente vivirá en el tercer piso.

Núñez dice que no tiene intenciones de registrar los pisos superiores de su casa, aunque serán propiedad de sus hijos. “Por mi parte, no he pensado hacerlo legalmente, porque somos una familia”, dice Núñez. “Es bastante extraño hacer una subdivisión legal. Por lo general, esto se hace verbalmente”.

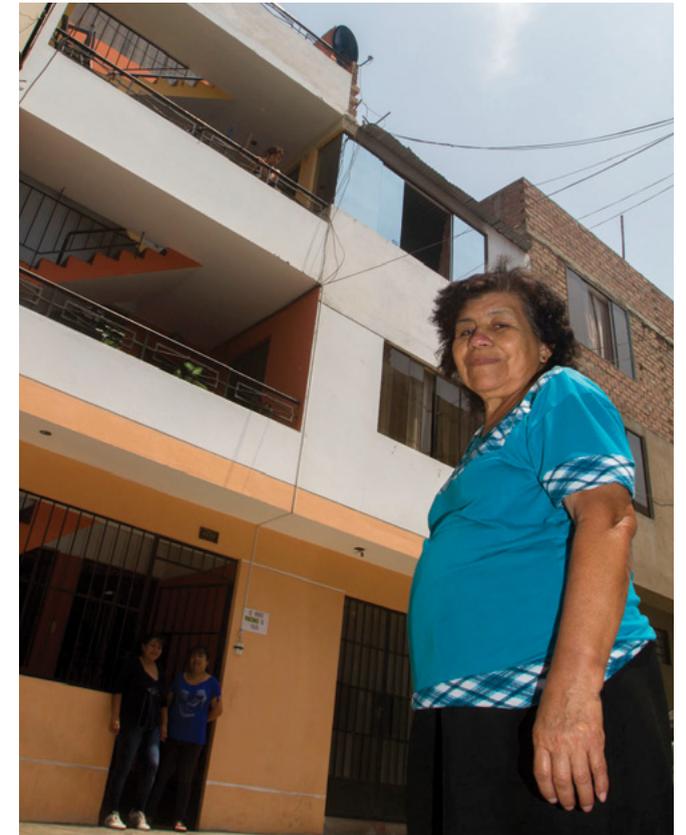
No obstante, Núñez coincide con Rosas en que dejar a sus hijos una propiedad sin título formal podría generarles problemas en el futuro. “Si ellos están de acuerdo, yo no tendría problemas en hacerlo legalmente”, dice Núñez.

Sin embargo, los factores culturales no son el único impedimento para registrar las propiedades. Los expertos en políticas señalan que las personas como Rosas y Núñez deberán cumplir varios requisitos regulatorios muy costosos si deciden en algún momento formalizar sus propiedades.

Según los expertos, los obstáculos surgieron debido a la decisión del gobierno de eliminar el Registro Predial Urbano, el registro paralelo creado al fin de acelerar el registro formal de las propiedades en los asentamientos informales de Lima.

En 2004, Perú fusionó el Registro Predial Urbano con la SUNARP, el registro público tradicional, considerado demasiado costoso y burocrático. Los trámites más simples que tenía el Registro Predial Urbano para registrar las segundas y terceras transacciones sobre un inmueble fueron reemplazados por los requisitos más complicados y costosos de la SUNARP.

Los críticos de esta decisión señalan que el gobierno realizó este cambio debido a la presión ejercida por grupos de poder que representaban a los notarios públicos, quienes estaban preocupados ante la posibilidad de perder un lucrativo negocio a causa del Registro Predial Urbano. A diferencia del registro tradicional, el Registro Predial Urbano permitía a los propietarios contratar a cualquier abogado, y no solamente a notarios, para legalizar sus transacciones.



San Juan de Lurigancho era una polvorienta zona en las afueras de Lima cuando Amalia Reátegui y su familia se asentaron informalmente hace 30 años. Crédito: Max Cabello Orcasitas.

La desregularización en Perú tiene consecuencias de gran alcance para otros países que establecieron sus propios programas de títulos de propiedad siguiendo el modelo peruano.

Según Ayala, abogado especializado en títulos de propiedad, “al regresar al antiguo sistema, los costos se quintuplicaron. La gente se negó a hacerlo. El problema no es cultural. Se trata de encontrar la forma de mantener el proceso de obtención de títulos dentro del sistema formal”.

La desregularización en Perú tiene consecuencias de gran alcance para otros países que establecieron sus propios programas de títulos de propiedad siguiendo el modelo peruano.

Sebastián Galiani, de la Universidad de Maryland, y Ernesto Schargrodsky, de la Universidad Torcuato Di Tella (ambos economistas argentinos e investigadores del Instituto Lincoln) observaron



Marcelo Núñez tal vez deba pagar tarifas altas para registrar el apartamento que su hija está construyendo en el segundo piso de su casa y conservar así el registro formal de la propiedad. Crédito: Max Cabello Orcasitas.

Para frenar el aluvión de la desregularización, los expertos en políticas señalan que los gobiernos deben intervenir inmediatamente para impedir que en el futuro se generen programas costosos de otorgamiento de títulos.

que en un suburbio de Buenos Aires donde recientemente se habían otorgado títulos de propiedad, una parte importante de las propiedades estaba cayendo nuevamente en la informalidad. En un estudio de 2013, los autores concluyeron que la desregularización probablemente se debía a que el costo para mantener la formalidad de las propiedades era inaccesible para las personas (Galiani y Scharrodsky 2013).

“Este no es sólo un problema peruano”, dice Molina, el economista que estudió la desregularización en Perú, “sino algo mucho más amplio que se da en toda la región. Es un problema de visión a corto plazo de la reforma”.

Posibles soluciones

Para frenar el aluvión de la desregularización, los expertos en políticas señalan que los gobiernos deben intervenir inmediatamente para impedir que en el futuro se generen programas costosos de otorgamiento de títulos.

Ya se han tomado algunas pequeñas medidas. En 2007, el gobierno promulgó leyes para otorgar fondos a propietarios de bajos recursos con el fin de formalizar las subdivisiones de sus propiedades, un proceso que requiere, en primer lugar, registrar la construcción de la vivienda (el programa de registro en Perú otorgaba a los residentes el título de propiedad del terreno, no de la vivienda que se construía sobre el mismo). Sin embargo, los expertos en registros dicen que el programa de 2007 nunca se implementó de manera completa.

Lo que es más importante, los expertos dicen que el gobierno debería restablecer los trámites simples, como aquellos que se eliminaron cuando el Registro Predial Urbano se fusionó con la SUNARP. Según Molina, “algo concreto que puede hacerse es reconsiderar los mecanismos que se

utilizaron anteriormente. El Registro Predial Urbano se creó con el fin de que los pobres pudieran obtener los títulos de propiedad de manera correcta”.

Pero tal vez no sea suficiente hacer cambios sólo en las regulaciones. Muchos expertos insisten en el hecho de que el problema requiere que las autoridades aborden también el tema más amplio de la cultura de la informalidad en Perú. Para ello, según los especialistas, el gobierno debería lanzar una campaña con la finalidad de educar a los residentes sobre la importancia de mantener la formalidad de sus propiedades.

“Este es un problema que debe tratar el gobierno”, dice Gustavo Riofrío, sociólogo e investigador del Instituto Lincoln, quien ha dedicado su carrera a estudiar los derechos de propiedad. “Tenemos una ciudad entera que ha sido construida por personas que enfrentan el mismo problema. Ya no se trata de un problema individual, sino social”.

Los funcionarios de la SUNARP dicen que están trabajando para simplificar los trámites relacionados con las operaciones inmobiliarias sin poner en riesgo la seguridad legal que brinda el sistema actual. Señalan, además, que están trabajando para educar a las personas en la importancia de utilizar el registro, aunque reconocen que el gobierno “no ha logrado inculcar en la población la importancia de la formalización”.

Hasta que exista una mayor aceptación del sistema regulatorio, algunos abogados opinan que Perú debería establecer la obligatoriedad del registro. A diferencia de muchos otros países, Perú no requiere el registro de las operaciones inmobiliarias, sino que es voluntario.

Como asegura Ortiz: “Debemos educar a las personas para que comprendan que el registro no sólo les brinda seguridad sino que también genera valor. Pero hasta que tengamos una nueva cultura, será necesario modificar el Código Civil para requerir a las personas que registren sus propiedades”.

En el hogar de Amalia y Eusebio, en San Juan de Lurigancho, su hija de 40 años, Emma, está ansiosa por hablar acerca de los títulos de propiedad.

Emma, que vive con su hijo en un apartamento del tercer piso, dice que la subdivisión de la

vivienda familiar hasta ahora ha funcionado bastante bien. Los diferentes miembros de la familia respetan el espacio de cada uno, pero siguen reuniéndose los domingos para almorzar. Los hijos también ayudan a sus ancianos padres con algunos gastos, como los alimentos.

No obstante, Emma sabe que es muy importante definir legalmente la titularidad de la propiedad, en particular después de haber visto a otras familias quedar atrapadas en conflictos legales relacionados con sus propiedades. Emma cree que sus padres, a la larga, comenzarán el trámite para otorgar los títulos de propiedad a sus hijos.

“Mi madre y mi padre todavía se sienten bien físicamente. Cuando esto cambie, creo que lo dejarán ir”, dice Emma. “Pero por el momento, todavía lo mantienen todo junto. Para mí, está bien”. □

Ryan Dubé es un periodista canadiense que vive en Lima, Perú. Sus artículos han sido publicados en *The Wall Street Journal*, *The Globe & Mail* y *Latin Trade*. También ha trabajado en proyectos para la Unidad de Inteligencia de *The Economist*. Contacto: rdube83@gmail.com.

REFERENCIAS

Fernandes, Edésio. 2011. *Regularización de asentamientos informales en América Latina*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. www.lincolnst.edu/pubs/dl/1962_1283_Regularization%20PFR%20Span%20Rev%202012.pdf

Galiani, Sebastián y Ernesto Scharrodsky. 2013. “Land De-Regularization”. Documento de trabajo. www.utdt.edu/ver_contenido.php?id_contenido=2674&id_item_menu=4526

Molina, Oswaldo. 2014. “Loss of Plot Formality through Unregistered Transactions: Evidence from a Natural Experiment in Peru”. Documento de trabajo. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. www.lincolnst.edu/pubs/2447_Loss-of-plot-formality-through-unregistered-transactions