

Derecho y Arquitectura: Otra visión sobre el Derecho Inmobiliario y Urbanístico



ENRIQUE BONILLA DI TOLLA

Maestro en Ciencias con mención en Arquitectura por la Universidad Nacional de Ingeniería.
Arquitecto y urbanista por la Universidad Ricardo Palma.
Director de la Carrera de Arquitectura de la Universidad de Lima.
Profesor de Proyectos y de Historia y Teoría de la Arquitectura en la Universidad de Lima.



Nuestra entrevista ha sido, históricamente, escenario de un análisis jurídico particular por parte de un operador del derecho. No obstante, y con ocasión de la sección especial materia de la presente revista, **ADVOCATUS** ha decidido entrevistar en esta edición al arquitecto Enrique Bonilla, con el fin de que brinde una visión alternativa y complementaria del Derecho Inmobiliario y Urbanístico, al opinar sobre temas de alta relevancia en la materia que nos acontece.

Our interview has historically been the scene of a particular legal analysis by a legal operator. Nevertheless, and on the occasion of the special section of this magazine, **ADVOCATUS** decided to interview the architect Enrique Bonilla in this edition, in order to provide an alternative and complementary view of Real Estate and Urban Law, commenting about high relevance topics in the matter that interests us.

1. **Aunque en ocasiones imperceptible, la regulación del sistema jurídico nos afecta individual y colectivamente en múltiples aspectos. Desde la Constitución hasta los Decretos de Alcaldía, el Derecho, tanto el escrito como el no escrito, regula la conducta humana. Es por demás interesante el impacto que tiene en otras materias del quehacer humano, por lo que le preguntamos ¿cuál es la vinculación que considera existe entre el Derecho y la Arquitectura?**

Es una pregunta interesante. Creo que tanto el Derecho como la Arquitectura se basan, en efecto, en el quehacer humano y se estructuran a partir de la lógica. Diseñar Arquitectura es encontrar la lógica que haga construible una idea. Creo que en Derecho es parecido. Cuando converso con mis amigos abogados me parece que pasa un poco eso; parten de una idea y le buscan una estructura lógica, que me imagino es una lógica jurídica. El Derecho es también una construcción.

Siempre pienso que uno de los padres de la Arquitectura fue León Batista Alberti, que estructuró el primer tratado de Arquitectura del Renacimiento. Alberti tenía formación en leyes en la Universidad de Boloña. El Tratado de Reaedificatoria que escribió, es en realidad un cuerpo de normas para hacer Arquitectura, cosa que después hizo y con gran éxito.

2. **El primer gran aspecto legal relacionado con temas de propiedad es el relativo a la regulación municipal. La construcción, transformación y demolición de cada**

predio debe realizarse acorde a las disposiciones de Gobierno Local, muchas de las cuales tienen su origen en normas emitidas por el Gobierno Central. No obstante, puede darse el caso de que los municipios cuenten con ordenanzas y decretos propios y distintos entre sí. Desde su perspectiva ¿cómo considera que afecta la regulación y la institución municipal al desarrollo inmobiliario en nuestro país?

Cuando comencé a ejercer como arquitecto, teníamos básicamente tres Reglamentos: El Reglamento Nacional de Construcciones (RNE), el Reglamento de Construcciones de la Provincia de Lima y el Reglamento de Zonificación de Lima Metropolitana, que derivaba del Plan Metropolitano. Todo lo regulaba el Ministerio de Vivienda y para el caso de Lima había oficinas zonales que abarcaban varios distritos.

Creo que había una idea de ciudad y todo caminaba en esa dirección.

Después, con el retorno a la democracia, se empoderó a los Gobiernos Locales a través de la Ley de Municipalidades y cada uno comenzó a elaborar sus propios planes y a emitir sus propias normas. Al principio debía haber cierta coordinación con la Municipalidad Metropolitana, pero creo que con el tiempo esa relación se ha ido deteriorando y se ha tornado en conflictiva. El resultado es que cada distrito se maneja dentro su propio Plan Urbano –cuando hay– y sus propias normas. Eso hace que frente a una vía limitrofe entre dos distritos tengamos de un lado de la vía, edificios de veinte pisos y

del otro lado solo tres. La ciudad está partida en pedazos y cada uno se mueve dentro de su propia autonomía. La consecuencia es la ciudad caótica en la que vivimos.

3. **¿Qué medidas sugeriría adoptar para reducir el impacto de las municipalidades en las obras, en términos de costes tanto económicos como de tiempo? ¿Convendría que la regulación municipal sea uniforme (es decir, existan requisitos, exigencias, TUPAs y, en general, normas comunes)?**

Primero, tendría que haber un solo Plan Urbano único para cada ciudad. Para nuestro caso, tendría que ser necesariamente un Plan Lima-Callao, que son un solo continuo urbano con dos jurisdicciones distintas. Lo que sucede es que eso pudo ser válido cuando eran dos ciudades distintas. Hace mucho que no lo son. Allí tenemos un caso donde la realidad no se condice con el Derecho.

4. **El segundo gran aspecto legal que afecta al Derecho Inmobiliario, no menor que el primero, es el de los Registros Públicos. Si bien el ordenamiento no obliga de manera imperativa a inscribir cada acto pertinente, lo cierto es que hacerlo aporta beneficios económicos y seguridad jurídica. ¿Cómo considera usted que la regulación e institución registral hoy en día afecta el desarrollo inmobiliario en nuestro el Perú?**

El tema de la informalidad es muy fuerte en el país y está instalado en todos los sectores sociales, pero es más intenso en los sectores con menos recursos. Se ha trabajado mucho en la formalización de la propiedad a través de COFO-PRI, pero creo que esto que comenzó como una cosa buena para formalizar propiedades, para otorgarle a los pobladores seguridad jurídica y beneficios económicos, como ustedes mencionan, hoy por hoy es una norma que alienta las invasiones. Los desastres de este verano nos han demostrado cómo los municipios han formalizado propiedades en zonas vulnerables, que previamente habían sido invadidas.

5. **En materia de planificación urbana, es evidente que las ciudades de nuestro país han crecido de manera desordenada, lo cual ha generado diversos problemas que se perciben a diario, como puede ser el tema del tráfico vehicular en Lima, la capital. En su opinión ¿cuáles son los principales problemas derivados de dicha situación y qué soluciones propondría para mejorar la planificación urbana en nuestras ciudades?**

En primer lugar, se necesita planificar. La mayor parte de las ciudades carecen de planes. Lima, por ejemplo, no tiene un Plan desde hace varios años. Hemos dejado el desarrollo de la ciudad al manejo de los desarrolladores inmobiliarios. El mercado no es suficiente para regular una ciudad. Por otro lado, los alcaldes hacen de alguna manera lo mismo. Como carecen de planes actúan como "iluminados" y deciden que obras ejecutar y llenan la ciudad de intervenciones puntuales, como puede ser un bypass o un puente, que a veces producen más problemas de los que resuelven.

Por otro lado, actuar al margen de un plan alienta mucho la corrupción. Permite mover las inversiones de un lado a otro y eso se llama malversación.

La solución es elaborar un plan a veinte años y orientar todas las acciones públicas y privadas en esa dirección. Así, se solucionarían problemas como el transporte, que con una buena regulación podría ser inclusive desarrollada por el sector privado si el Estado no puede hacerlo.

6. **En muchos distritos de Lima se han intentado implementar proyectos de recuperación de los espacios públicos. ¿Qué proyectos considera han sido llevados a cabo con éxito? ¿Valdría reproducir alguno de ellos en otros distritos?**

Creo que desde que el alcalde Andrade recuperó el Parque Central y el parque Kennedy en Miraflores de principios de los ochenta y que le produjo un gran éxito político, la medida ha sido replicada por todos los alcaldes del Perú. El espacio público es lo que los alcaldes tienen más a mano y, de alguna manera, sienten que le

pertenece. Esto funciona bien cuando el sector privado acompaña e invierte en las edificaciones que están dentro del entorno. Esto ha funcionado bien en algunos sitios y mal en otros. En el Centro Histórico de Lima, por ejemplo, la recuperación de los espacios públicos no ha sido acompañada por una recuperación de las edificaciones, básicamente porque el sector privado no ha mostrado ningún interés en hacerlo. Una de las razones de la poca inversión en el Centro Histórico es el tema de la propiedad. El Estado no puede intervenir en la propiedad privada.

Pero la recuperación de lo público es algo que debe continuar y creo que cada vez más nuestra ciudad depende de ellos. Es el espacio de todos. Con mejores espacios públicos hacemos una mejor ciudad para el desarrollo de la vida humana.

7. **Finalmente ¿cómo califica el mercado inmobiliario en nuestro país en los últimos años? ¿Considera que el mercado sigue**

experimentado un boom, o esta etapa ha llegado a su fin?

Hasta hace algunos años creo que todos nos entusiasmaba mucho esta ciudad neoliberal que comenzábamos a experimentar y nadie ponía en duda que la ciudad mejoró con las inversiones. Por primera vez ciudades como Lima que estaban muy centralizadas se volvieron policéntricas, a partir de la ubicación de *Malls* o *Shoppings Centers*, y el sector privado se encargó de construir viviendas y se podía acceder a ellas a través del crédito. Mejoraron también los servicios y muchos equipamientos. Hoy creo que este modelo está saturado y hemos entrado a una crisis, porque el mercado es solo eso: Oferta y demanda. Estamos sufriendo hoy la falta de planificación y la ausencia de reglas o normas claras en materia de urbanismo que hubieran podido regular las acciones del mercado inmobiliario. El urbanismo, como el Derecho, requiere un marco normativo para poder, como dicen ustedes, regular la conducta humana.