

Regularización del derecho de propiedad, características físicas de predios urbanos, habilitaciones urbanas y edificaciones

Lima, lunes 18 de diciembre de 2023

Alerta Legal Regulación Municipal y Autorizaciones

DECRETO LEGISLATIVO Nº 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

¿Cuál es la finalidad de la norma?

Tiene por finalidad coadyuvar al saneamiento físico y legal de los predios de propiedad predial privada urbana para brindar seguridad jurídica a sus propietarios, promoviendo el perfeccionamiento del derecho de propiedad predial.

¿Cuál es el ámbito de aplicación de la norma?

Su aplicación será a nivel nacional sobre los asuntos no contenciosos de competencia notarial, los procedimientos registrales y demás procedimientos administrativos regulados por la misma.

¿Cuáles son los actores partícipes?

De acuerdo a cada caso, intervendrá el propietario o el poseedor, e involucrará la participación de la municipalidad, la Sunarp, el Notario, el Verificador Catastral y/o el Verificador de Regularización, según el trámite a realizarse.

¿Cuál son los plazos de ejecución de edificaciones materia de regulación ante los Registros Públicos?

Podrán regularizarse ante Registros Públicos las edificaciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2016. Excepcionalmente, puede tramitarse la regularización de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares y bifamiliares con un máximo de tres pisos culminadas hasta el 31 de diciembre de 2021, cuestión que supone una novedad en la norma.

¿Cuáles son los plazos de ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones ante las Municipalidades?

Podrán regularizarse ante las Municipalidades las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de setiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, ubicadas en suelo urbano, con arreglo a los instrumentos de planificación urbana.

Asimismo, podrán ser regularizadas ante la Municipalidad las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, realizadas sobre suelo urbano, debiendo contar como mínimo con licencia de habilitación urbana, con arreglo a los instrumentos de planificación urbana.

¿Qué incentivos se implementarán?

Se dispone la creación del Bono de Regularización de Edificaciones como parte de una política sectorial por parte del MVCS, mismo que será otorgado por única vez a los propietarios de viviendas unifamiliares o bifamiliares, siendo un incentivo que busca mejorar la situación habitacional en el país, favoreciendo a las condiciones para el ejercicio de la propiedad predial subsidiando los costos de

regularización de edificaciones.

¿Cuándo será operativamente aplicable la norma?

De acuerdo a sus Disposiciones Finales, el presente Decreto Legislativo entrará en vigencia a partir de los ciento veinte (120) días hábiles siguientes a la publicación de su Reglamento.

A su vez, el Reglamento será aprobado mediante Decreto Supremo en un plazo no mayor de doscientos sesenta (260) días hábiles a partir de la publicación del presente Decreto Legislativo.

Por otra parte, la Sunarp deberá adecuar su normativa en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días hábiles contados a partir del Reglamento aprobado por Decreto Supremo.

Contenidos principales y novedades

CAPITULO II: REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL Y DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 4.- Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos

4.1 Los asuntos no contenciosos de competencia notarial previstos en el presente Capítulo permiten la regularización de la titularidad del derecho de propiedad predial, así como de sus características físicas, siendo éstos los siguientes:

- a) Título Supletorio.
- b) Regularización del Tracto Sucesivo.
- c) Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados.
- d) Prescripción adquisitiva de dominio.
- e) Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas.

4.2 Los procedimientos antes descritos son aplicables únicamente a predios ubicados en suelo urbano que cuenten con licencia de habilitación urbana aprobada siempre que no se encuentren en zonas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 10.- Tramitación de los asuntos no contenciosos de competencia notarial

10.1 Los asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de la titularidad del derecho de propiedad, así como de las características físicas de predios se tramitan exclusivamente ante el/la

Notario/a de la provincia en la que se ubica el predio, de acuerdo a los procedimientos que se regulen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. En caso no exista Notario/a en la provincia donde se ubique el predio, corresponde recurrir a la vía procesal judicial respectiva.

10.2 La participación del/de la Verificador/a Catastral se limita a comprobar los aspectos técnicos de cada procedimiento y brindar al/a la Notario/a y a los interesados la asistencia necesaria para el entendimiento y evaluación de los mismos.

CAPÍTULO III: REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES ANTE REGISTROS PÚBLICOS

Artículo 11.- Regularización de edificaciones ante Registros Públicos

11.1 La Regularización de edificaciones ante Registros Públicos es el procedimiento mediante el cual se establece el reconocimiento legal de edificaciones en suelo que cuente con licencia de habilitación urbana aprobada y que se ejecutaron sin licencia de obra, construcción o edificación o que no cuenten con finalización de obra, conformidad de obra, declaratoria de fábrica o edificación, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, con la finalidad de lograr su inscripción en el Registro de Predios. Se encuentra a cargo del/de la Verificador/a de Regularización y cuenta con la intervención del/de la Notario/a.

11.2 Los sujetos con derecho a edificar, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento, exceptuando aquellas edificaciones ejecutadas en suelo no autorizado según las restricciones previstas en el artículo 35 de la Ley N° 31313 y normas especiales vigentes sobre la materia.

11.3 La regularización de edificaciones vinculadas a bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación pertenecientes al patrimonio histórico, para la finalidad señalada en el numeral 11.1 del presente artículo, debe contar necesariamente con la opinión favorable del Ministerio de Cultura o de sus verificadores Ah Hoc debidamente acreditados y estar bajo los supuestos establecidos en el numeral 12.3 del artículo 12 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que no involucren zonas o sitios arqueológicos. El literal c) del numeral 12.3 del artículo 12 de la Ley N° 28296 se aplica en caso fortuito o fuerza mayor.

Artículo 12.- Plazos de ejecución de edificaciones materia de regularización

12.1 Las edificaciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2016 se regularizan ante Registros Públicos según el procedimiento previsto en el presente Decreto

Legislativo y su Reglamento.

12.2 Excepcionalmente, puede tramitarse mediante el procedimiento regulado en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento, la regularización de aquellas edificaciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2021, destinadas a viviendas unifamiliares y bifamiliares, con un máximo de tres pisos.

CAPITULO IV: REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES ANTE LAS MUNICIPALIDADES

Artículo 19.- Regularización de habilitaciones urbanas ante las Municipalidades

Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, ubicadas en suelo urbano, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, son regularizadas de forma individual ante la municipalidad respectiva. Los procedimientos y

requisitos son establecidos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de culminación de las obras o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización. El procedimiento regulado en el presente artículo no es aplicable a predios que se ubiquen en áreas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313.

Artículo 20.- Regularización de edificaciones ante Municipalidades

Las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sobre suelo urbano que cuenten, como mínimo, con licencia de habilitación urbana, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, son regularizadas de forma individual ante la municipalidad respectiva. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de culminación de las obras o, en

caso que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización. El procedimiento regulado en el presente artículo no es aplicable a predios que se ubiquen en áreas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313.

CAPITULO V: BONO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 24.- Creación del Bono de Regularización de Edificaciones

Créase el Bono de Regularización de Edificaciones como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que se otorga por única vez a los propietarios de solo una vivienda unifamiliar o bifamiliar, ubicada en suelo urbano con licencia de habilitación urbana aprobada, conforme al Plan de Desarrollo Urbano vigente, de los sectores de menores recursos. Es de carácter inembargable y no está sujeto a restitución, constituyendo un incentivo cuya finalidad es garantizar viviendas dignas, adecuadas y seguras para reducir el déficit habitacional y mejorar las condiciones para el pleno ejercicio del derecho de propiedad predial, el cual se destina exclusivamente a subsidiar los costos que implique la regularización de edificaciones y otros actos afines que correspondan.

La presente alerta señala los lineamientos generales de la norma comentada y no debe ser considerada como una opinión legal ante una consulta específica.