
Establecen procedimientos para el saneamiento físico legal de predios urbanos

Lima - Legal Flash

Enero 2024



El 17 de diciembre de 2023 se publicó en el diario oficial “El Peruano” el Decreto Legislativo No. 1595 (DL 1595), cuyo objetivo es establecer procedimientos para la regularización del derecho de propiedad predial privada urbana, de las características físicas de predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

A través de esta norma, se pretende coadyuvar al saneamiento físico y legal de los predios urbanos para brindar seguridad jurídica a sus propietarios.



Regularización del derecho de propiedad predial y de las características físicas de los predios urbanos

- Los siguientes **asuntos no contenciosos de competencia notarial** contemplados en el DL 1595 permiten la regularización de la titularidad del derecho de propiedad predial, así como de sus características físicas:
 - 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.
- Estos procedimientos son aplicables únicamente a **predios ubicados en suelo urbano que cuenten con licencia de habilitación urbana aprobada**. **No son aplicables** a predios ubicados en **zonas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley No. 31313**, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (i.e., áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, áreas reservadas para la defensa y seguridad nacional, entre otras).
- Se tramitan ante el **notario de la provincia en la que se ubica el predio**. En caso que no exista notario en la provincia donde se ubique el predio, corresponderá recurrir a la **vía procesal judicial** respectiva.
- La participación del verificador catastral se limita a **comprobar los aspectos técnicos** de cada procedimiento y brindar al notario y a los interesados la asistencia necesaria para el entendimiento y evaluación de los mismos.

Regularización de edificaciones ante registros públicos

- Mediante este procedimiento se regularizan ante Registros Públicos las edificaciones que cuenten 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.
- Resulta aplicable a las edificaciones **culminadas hasta el 31 de diciembre de 2016**. **Excepcionalmente**: se puede regularizar conforme a dicha normativa las edificaciones **culminadas hasta el 31 de diciembre de 2021**, destinadas a viviendas unifamiliares y bifamiliares, con un máximo de tres pisos.
- El Registrador Público y el Tribunal Registral **no evalúan el sustento de lo declarado** por el Verificador de la Regularización.

Regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones 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.



- 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.
- La **resolución de regularización** que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.

Bono de regularización de edificaciones

- Se establece la creación del **Bono de Regularización de Edificaciones** como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, otorgado 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**.

Vigencia de la norma y adecuación

- El DL 1595 entrará en vigencia a partir de los **ciento veinte (120) días hábiles** siguientes a la publicación de su Reglamento.
- El Reglamento del DL 1595 será aprobado en un plazo no mayor a **doscientos sesenta (260) días hábiles** a partir de la publicación del DL 1595; esto es, del 17.12.2023.

Otras disposiciones

- SUNARP deberá adecuar su normativa vinculada en un plazo no mayor de **ciento veinte (120) días hábiles**, contado a partir de publicado el Reglamento del DL 1595.
- Se **deroga** el Título I de la Ley No. 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; la Ley No. 27333, Ley Complementaria a la Ley No. 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; y, el artículo 30 de la Ley No. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

Contactos:



Domingo Rivarola

+51 1 3509010

domingo.rivarola@cuatrecasas.com



Ina Drago

+51 1 3509010

ina.drago@cuatrecasas.com

©2024 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

