

Aprueban disposiciones para el saneamiento de predios urbanos

El 17 de diciembre de 2023 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el [Decreto Legislativo N° 1595](#), Decreto Legislativo de Regularización del Derecho de Propiedad, de las Características Físicas de los Predios Urbanos, de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (el "[Decreto Legislativo](#)").

Las principales disposiciones del Decreto Legislativo son las siguientes:

CAPITULO I: Disposiciones generales	
Objeto y ámbito de aplicación	<p>El Decreto Legislativo tiene por objeto regular los procedimientos para la regularización de:</p> <ul style="list-style-type: none">• El derecho de propiedad predial privada urbana;• Las características físicas de los predios urbanos; y,• Habilitaciones urbanas y edificaciones. <p>Asimismo, dicho Decreto Legislativo se aplica a nivel nacional.</p>
CAPÍTULO II: Regularización del derecho de propiedad predial y de las características físicas de los predios urbanos	
Procedimientos de competencia notarial no contenciosos	<p>Los siguientes procedimientos permitirán la regularización de la titularidad del derecho de propiedad predial y de sus características físicas:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Título Supletorio;b) Regularización del Tracto Sucesivo;c) Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados;d) Prescripción adquisitiva de dominio; y,e) Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas.

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

<p>Procedimientos de competencia notarial no contenciosos</p>	<p>Estos procedimientos son aplicables solo a predios ubicados en suelo urbano que cuenten con licencia de habilitación urbana aprobada, siempre que no se encuentren en las zonas referidas en el artículo 35 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, entre otros).</p> <p>Estos procedimientos se tramitan exclusivamente ante el/la notario/a de la provincia en la que se ubica el predio. En caso no exista notario/a en la provincia donde se ubique el predio, corresponde recurrir a la vía procesal judicial respectiva.</p> <p>La participación de 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.</p>
<p>Títulos supletorios</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El/la propietario/a de un predio no inscrito, que carece de documentos que acrediten su derecho de propiedad, puede solicitar ante notario/a la emisión de título supletorio. • El/la solicitante debe presentar pruebas que acrediten: (i) la fecha y forma de adquisición de la propiedad y (ii) la posesión pública, pacífica, continua y como propietario/a por el plazo de 5 años. • Dicha solicitud debe notificarse al inmediato transferente, a los anteriores transferentes o sus respectivos sucesores, en ese orden de prelación. Asimismo, de conformidad con el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el/la notario/a debe emplazar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o los Gobiernos Regionales con competencias transferidas, a fin de que verifiquen su titularidad dominial o algún derecho afectado que sustente cualquier acto de oposición por parte de dichas entidades. • No son susceptibles de título supletorio los predios de dominio privado del Estado, salvo el caso de aquellos predios en posesión de particulares, cuyo plazo de posesión debidamente acreditada se cumplió antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (es decir, antes del 25 de noviembre de 2010).
<p>Regularización de tracto sucesivo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El/la propietario/a de un predio inscrito en el Registro de Predios, que no tenga inscrita su titularidad, puede solicitar, ante notario/a, la regularización del tracto sucesivo. • El/la solicitante debe presentar los documentos públicos o privados que acrediten: (i) el tracto sucesivo y (ii) la posesión pública, pacífica, continua y como propietario/a por el plazo de 5 años. • Dicha solicitud debe notificarse al inmediato transferente, los anteriores a éste o sus respectivos sucesores, en ese orden de prelación, incluyendo a quien figura como titular registral. • Para acreditar la posesión, el/la solicitante puede adicionar a su plazo posesorio el plazo de aquel que le transmitió válidamente el predio, siempre que la transmisión de la posesión se sustente en títulos válidos y que los plazos de las posesiones coadyuven para la prescripción adquisitiva de dominio. La transmisión de la posesión incluye la derivada de sucesión testamentaria e intestada.

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

<p>Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El/la propietario/a de un lote adquirido bajo la denominación de acciones y derechos de un predio matriz, puede solicitar ante notario/a la regularización de su titularidad registral, siempre que su adquisición conste en escritura pública de fecha anterior a la aprobación de la habilitación urbana y/o subdivisión de lotes del predio matriz, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana. • La escritura pública materia de regularización debe indicar la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y/o tener plano inserto del lote por sanear que permita determinar que las acciones y derechos cuya titulación se pretende regularizar corresponden a un lote o porción de libre disponibilidad en el predio matriz. • El solicitante debe acreditar: (i) la posesión exclusiva y como propietario/a y (ii) la vinculación con el titular registral respecto del predio, conforme al procedimiento que se establezca en el Reglamento del Decreto Legislativo. • El instrumento notarial de regularización constituirá título suficiente para la inscripción individualizada del derecho de propiedad, el cual sustentará la cancelación del asiento de adquisición de acciones y derechos en la partida matriz. • En los casos de títulos adquisitivos de acciones y derechos de un predio matriz, que determinen la correspondencia a lotes, sub lotes u otras áreas identificables, respecto a las cuales el solicitante pueda acreditar la posesión exclusiva, continua, pacífica y pública, en el plazo de 10 años, no será de aplicación la prohibición prevista en el artículo 985 del Código Civil, esto es la prohibición que tienen los copropietarios o sus sucesores de adquirir por prescripción.
<p>Prescripción adquisitiva de dominio</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El/la poseedor(a) de un predio inscrito o no en el Registro de Predios, puede solicitar ante notario que se declare su derecho de propiedad sobre el mismo, siempre que acredite cumplir con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil (posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años) y en el artículo 505 del Código Procesal Civil (requisitos especiales). • No son susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio, los predios de dominio privado del Estado, salvo el caso de aquellos predios en posesión de particulares, cuyo plazo de prescripción se cumplió antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (es decir, antes del 25 de noviembre de 2010).
<p>Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas</p>	<p>El/la propietario/a de un predio que requiera determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas del mismo, puede acogerse a alguno de los siguientes procedimientos:</p> <p>a) Declaración unilateral del/de la propietario/a, contenida en escritura pública y acompañada de planos catastrales, planos visados por la municipalidad correspondiente o elaborados por verificador/a catastral, siempre que, conforme a la evaluación en la Base Gráfica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ("Sunarp"), no se encuentre plenamente acreditada la superposición con predios colindantes. En caso de insuficiencia de la Base Gráfica Registral para determinar la existencia o no de superposición será procedente la inscripción, indicándose expresamente en el asiento registral dicha circunstancia.</p>

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

Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas

- b) Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, **cuando se determine que el área del predio se incrementa en más del 10% se efectúa la debida notificación a los colindantes** registrales para su oposición de ser el caso. Para tal finalidad, la Sunarp determina la existencia o no de colindantes inscritos y de ser el caso corresponde la identificación de los mismos a través de la expedición de la certificación compendiosa correspondiente.
- c) Declaración del/de la propietario/a contenida en **escritura pública, con la intervención de los propietarios de los predios colindantes** con los que exista superposición debidamente acreditada por la Sunarp, no siendo exigible el simultáneo saneamiento de los predios de terceros con los que dichos propietarios, a su vez, colinden. Para este supuesto es suficiente la presentación de planos autorizados por el/la verificador/a catastral.
- d) **Proceso judicial** de rectificación o delimitación de áreas o linderos, conforme a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, cuando lo estime conveniente el propietario o no sea factible seguir o concluir el saneamiento bajo alguno de los procedimientos anteriores.

Los procedimientos establecidos en el presente artículo no excluyen a otros procedimientos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas regulados por normas especiales, incluyendo la rectificación de la inexactitud registral derivada del error de cálculo del área y la renuncia de área como medio de eliminación total o parcial de superposiciones de partidas registrales.

En el caso de los procedimientos previstos en los literales a), b) y c) precedentes, la información catastral emitida por el ente generador de catastro, que cuente o no con asignación de Código Único Catastral, prevalece sobre la información existente de la base gráfica registral del Registro de Predios, cuando esta última sea deficiente.

CAPÍTULO III: Regularización de edificaciones ante Registros Públicos

Procedimiento

Procedimiento mediante el cual se establece el reconocimiento legal a las 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 de notario/a.

Se exceptúan aquellas edificaciones ejecutadas en suelo no autorizado según las restricciones previstas en el artículo 35° de la Ley N° 31313 (áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, entre otros) y normas especiales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO III: Regularización de edificaciones ante Registros Públicos

Procedimiento	<p>La regularización de edificaciones vinculadas a bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación pertenecientes al patrimonio histórico 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.</p>
Plazos	<ul style="list-style-type: none">Las edificaciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2016 se regularizan ante Registros Públicos según las disposiciones en el Decreto Legislativo y su Reglamento.Excepcionalmente, puede tramitarse mediante este procedimiento, 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.
Procedimiento sancionador	<p>En caso la municipalidad distrital haya iniciado un procedimiento sancionador por la ejecución de una edificación efectuada sin licencia municipal alguna, concluye dicho procedimiento en mérito a la inscripción.</p>
Independización por regularización	<p>Si como consecuencia de la regularización resulta necesario independizar edificaciones conjuntamente con el terreno sobre el cual se encuentran ejecutadas, no se requiere autorización municipal para la subdivisión del predio ni es exigible la presentación de documentación catastral para su inscripción registral. La edificación a regularizar puede encontrarse en uno o en todos los sublotos resultantes. Los requisitos serán establecidos en el Reglamento del Decreto Legislativo.</p>
Revisión y cancelación de la inscripción	<p>Inscrita la regularización, la Sunarp bajo responsabilidad, remite un ejemplar completo del expediente de regularización a la municipalidad respectiva para su revisión. En caso la municipalidad verifique falsedad en lo declarado en el expediente, solicitará a la Sunarp la cancelación de la inscripción efectuada, bajo responsabilidad; sin perjuicio de iniciar las acciones correspondientes para determinar las responsabilidades administrativas, civiles y/o penales que pudieran surgir por la actuación del/de la verificador/a, del sujeto con derecho a edificar y/o, cuando corresponda, del/de la notario/a.</p> <p>El Reglamento del Decreto Legislativo regulará el procedimiento, los plazos y otros aspectos relacionados con la cancelación de la inscripción de la regularización.</p>

CAPÍTULO IV: Regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones ante las municipalidades

Disposiciones comunes	<p>Los procedimientos de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones ante municipalidades y sus requisitos serán regulados en el Reglamento del Decreto Legislativo y podrán ser ejecutados siempre que se cumpla con la normatividad vigente a la fecha de la culminación de las obras o, en caso de que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización.</p>
------------------------------	---

CAPÍTULO IV: Regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones ante las municipalidades

Disposiciones comunes	Estos procedimientos no aplican para predios que se ubiquen en áreas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313 (áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, entre otros).
Regularización de habilitaciones urbanas ante las municipalidades	Procedimiento para regularizar las habilitaciones urbanas <u>ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018</u> , sin la correspondiente licencia, ubicadas en suelo urbano, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana.
Regularización de edificaciones ante las municipalidades	Procedimiento para regularizar las edificaciones <u>ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018</u> , sobre suelo urbano que cuenten, como mínimo, con licencia de habilitación urbana, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana.
Regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ante las municipalidades	Procedimiento para regularizar, de forma conjunta, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia <u>hasta el 17 de septiembre de 2018</u> , ubicadas en suelo urbano, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana.

El Decreto Legislativo entrará en vigencia a los 120 días hábiles siguientes a la publicación de su Reglamento.

Los procedimientos iniciados al amparo de la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, y al amparo del artículo 30 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se rigen por la misma hasta su culminación, salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en el Decreto Legislativo.

Se deroga el Título I de la Ley N° 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 N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; y, el artículo 30 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Alfredo Chan
aca@prcp.com.pe

SOCIO

VER PERFIL



Roberto Gutierrez
rgm@prcp.com.pe

ASOCIADO

VER PERFIL

