

Se aprueba Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Decreto Legislativo No. 1595

El pasado domingo 17 de diciembre de 2023, se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Legislativo No. 1595 que tiene por objeto la regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de las habilitaciones urbanas y de las edificaciones, con la finalidad de brindar seguridad jurídica a los propietarios, perfeccionando su derecho de propiedad predial (en adelante, el "Decreto Legislativo").

Con esta norma se ha recopilado en un solo cuerpo normativo distintas formas de sanear un predio, las que pasamos a detallar:

1. Asuntos no contenciosos de competencia notarial

Título supletorio	<ul style="list-style-type: none">• Supuesto en el que el propietario de un predio no inscrito en el Registro de Predios no cuenta con un título que acredite su derecho de propiedad.
Regularización de tracto sucesivo	<ul style="list-style-type: none">• Supuesto en el que el propietario de un predio inscrito en el Registro de Predios no tiene inscrita su titularidad.
Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados	<ul style="list-style-type: none">• Supuesto en el que el propietario de un lote adquirido bajo la denominación de acciones y derechos de un predio matriz puede regularizar su titularidad, siempre y cuando, su adquisición conste por escritura pública con fecha anterior a la aprobación de la habilitación urbana y/o subdivisión de lotes del predio matriz.
Prescripción adquisitiva de dominio	<ul style="list-style-type: none">• Supuesto en el que el poseedor de un predio inscrito, o no, solicita al Notario que se declare su derecho de propiedad al acreditar una posesión pacífica, pública y como propietario por el plazo de 10 años.
Saneamiento de área, linderos, y medidas perimétricas	<ul style="list-style-type: none">• Supuesto en el que se requiera determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio, para ello, se podrán acoger a algunos de los siguientes procedimientos:<ul style="list-style-type: none">• Declaración unilateral contenida en escritura pública.• Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas.• Declaración notarial de los predios colindantes elevado a Escritura Pública.• Proceso judicial de rectificación o delimitación de áreas y linderos que podrá concluirse en cualquier momento con una declaración notarial elevada a Escritura Pública.

2. Regularización de edificaciones y habilitaciones urbanas

a. Regularización de edificaciones ante Registros Públicos:

Se podrá regularizar ante Registros Públicos, a través del Verificador de Regularización, y con intervención del Notario, aquellas edificaciones que cuenten con licencia de habilitación urbana aprobada y ejecutadas 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, exceptuando aquellas edificaciones ejecutadas en suelo no autorizado según las restricciones previstas en el artículo 35 de la Ley No. 31313 y normas especiales vigentes sobre la materia.

Procede en los siguientes supuestos:

- ✓ Las edificaciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2016.
- ✓ Las edificaciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2021, destinadas a viviendas unifamiliares y bifamiliares, con un máximo de tres pisos.

b. Regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones ante las Municipalidades:

Se podrá regularizar ante las Municipalidades aquellas habilitaciones urbanas ejecutadas sin la correspondiente licencia, siempre que estén ubicadas en suelo urbano, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, así como las edificaciones ejecutadas sin licencia, pero sobre suelo urbano que cuentan, como mínimo, con licencia de habilitación urbana, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, exceptuando en ambos casos a los predios que se ubiquen en áreas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley No. 31313.

Procede en los siguientes supuestos:

- ✓ Las habilitaciones urbanas culminadas hasta el 17 de setiembre de 2018.
- ✓ Las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018.
- ✓ Las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia podrán regularizarse de forma conjunta, siempre y cuando, hayan culminado antes del 17 de setiembre de 2018.

Una novedad incorporada por el Decreto Legislativo es la creación del Bono de Regularización de Edificaciones. Este se otorgará por única vez a los propietarios de una sola vivienda unifamiliar o bifamiliar, ubicados en suelo urbano con licencia de habilitación urbana aprobada, y cuya finalidad es subsidiar los costos que implica la regularización de las edificaciones.

El Decreto Legislativo entrará en vigor a los 120 días hábiles siguientes a la publicación de su Reglamento el que deberá ser promulgado en un plazo no mayor de 260 días hábiles contados a partir de la publicación del Decreto Legislativo.

Finalmente, una vez que el Decreto Legislativo entre en vigor quedarán derogados el Título I de la Ley No. 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; la Ley No. 27333, Ley Complementaria a la Ley No. 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones; y, el artículo 30 de la Ley No. 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Para cualquier consulta respecto a esta información, puedes comunicarte con nosotros a:

- rossananatteri@esola.com.pe
- albertomeneses@esola.com.pe



Rossana Natteri
Socia



Alberto Meneses
Asociado Senior