

**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS N° 487-2003-SUNARP-SN.- APRUEBAN DIRECTIVA N° 012-2003-
SUNARP/SN, QUE UNIFICA CRITERIOS REGISTRALES EN LA APLICACIÓN DE
DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DE LA LEY ORGÁNICA DE
MUNICIPALIDADES**

Lima, 6 de octubre de 2003

Visto, el proyecto presentado al Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; y,

CONSIDERANDO:

Que, la nueva Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Mayo del 2003, establece en su Decimocuarta Disposición Complementaria que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias;

Que, es necesario establecer las reglas que unifiquen los criterios registrales en la aplicación de la mencionada disposición complementaria, en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad en la calificación registral en beneficio de los usuarios;

Que, es función y atribución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 3° de su Estatuto, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS; normar sobre la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que conforman el Sistema;

Que el Directorio de la SUNARP, en su sesión de fecha 2 de octubre de 2003, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 12° del Estatuto de la SUNARP, acordó por unanimidad, aprobar las reglas que unifiquen los criterios registrales en la aplicación de la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

Estando a lo acordado y, de conformidad con lo dispuesto en el literal l) del artículo 7° del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar la Directiva N° 012-2003-SUNARP/SN, que unifica los criterios registrales en la aplicación de la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

Artículo Segundo.- Encargar a las Jefaturas de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP adoptar las medidas que permitan una adecuada difusión de la citada Directiva.

Artículo Tercero.- La Directiva entrará en vigencia a partir del 20 de octubre del presente año.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS GAMARRA UGAZ

DIRECTIVA N° 012-2003-SUNARP-SN

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

La nueva Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de mayo del 2003, establece en su Decimocuarta Disposición Complementaria que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003. Asimismo, se extiende dicha disposición para la declaración de demolición, salvo tratándose de inmuebles protegidos por la Ley N° 24047.

Al respecto, las edificaciones construidas o demolidas hasta el 20 de julio de 1999 sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización, pueden obtener el reconocimiento legal e inscripción a través del procedimiento de regularización establecido en el Título I de la Ley N° 27157 y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC; en tales casos no se ha establecido el pago de multas ni la imposición de sanciones.

Por otro lado, las obras iniciadas después del 20 de julio de 1999, sin haberse cumplido con los procedimientos que establece la Ley N° 27157, sí requieren el pago de multas para iniciar los trámites para su reconocimiento municipal y su posterior inscripción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36° de la Ley N° 27157, modificado por la Ley N° 27333, en concordancia con los artículos 108° a 115° de su Reglamento.

En este orden de ideas, se aprecia que la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades se refiere a las edificaciones o demoliciones efectuadas entre el 21 de julio de 1999 al 31 de diciembre de 2002 sin la correspondiente licencia o en terreno sin habilitación, respecto de las cuales, es susceptible la imposición de multa u otras sanciones, y en virtud a la mencionada disposición complementaria, a manera de amnistía, se exime a los propietarios de pago de multas u otras sanciones hasta el 30 de junio de 2003, a fin de brindarles facilidades que permitan su regularización.

Asimismo, la Decimocuarta Disposición Complementaria no sólo otorga la citada amnistía sino establece mayores facilidades al extenderles "el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias" que anteriormente no les era aplicables, con el objeto de promover su reconocimiento legal e inscripción.

Al respecto, el citado procedimiento de regularización se encuentra normado en el Título I de la Ley N° 27157 y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de edificaciones, en el que se utiliza el Formulario Registral (FOR), que se convierte en título registral cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar, en cuyo trámite no se requiere la aprobación municipal;

No obstante lo manifestado, existen operadores jurídicos que tienen una interpretación distinta, pues sostienen que el procedimiento a que se refiere la Decimocuarta Disposición Complementaria es el contemplado en el artículo 36° de la Ley N° 27157 en concordancia con los artículos 108° a 115° de su Reglamento, es decir, a la "regularización" de edificaciones construidas sin licencia de obra y con posterioridad a la vigencia de la citada Ley, en el que se

requiere el uso del Formulario Único Oficial (FUO), el pago de multas y la aprobación de la Municipalidad Distrital respectiva.

Sin embargo, no se comparte dicha interpretación, pues, en sentido estricto, el procedimiento de regularización es propiamente el regulado en el Título I de la Ley N° 27157 y no el contemplado en su artículo 36°, desarrollado en los artículos 108° a 115° de su Reglamento, teniendo en cuenta que este último procedimiento siempre ha sido aplicable a las obras iniciadas después del 20 de julio de 1999, por lo que carecería de sentido, incorporar una disposición complementaria en la Ley Orgánica de Municipalidades para extender un procedimiento que ya resultaba de aplicación.

En consecuencia, la Decimocuarta Disposición Complementaria cuando establece que las edificaciones o demoliciones efectuadas entre el 21 de julio de 1999 hasta el 31 de diciembre de 2002 podrán regularizar su situación a través del procedimiento de regularización hasta el 30 de junio de 2003, significa que se ha ampliado temporalmente los alcances de las disposiciones contenidas en el Título I de la Ley N° 27157 y en la Sección Primera de su Reglamento.

Al respecto, esta Superintendencia ha advertido que se ha denegado la inscripción de solicitudes de regularización de edificaciones, sobre la base del criterio legal expuesto en el sétimo considerando distinto al acogido por la presente directiva, lo que ha generado cierta preocupación de algunos usuarios dado el corto tiempo para acogerse al citado procedimiento de regularización.

En tal contexto, cabe tener en cuenta que la regularización no se inicia con la inscripción sino con las acciones previas y necesarias que permitan el reconocimiento legal de las edificaciones o saneamiento legal de la titulación para posteriormente acceder al Registro, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° del mencionado Reglamento de la Ley N° 27157, de manera que la inscripción es sólo la etapa final.

Asimismo, debe considerarse que la Decimocuarta Disposición Complementaria en cuestión no establece que el 30 de junio de 2003 sea la fecha máxima para la presentación de tales títulos en el Diario de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

En este orden de ideas, cabe concluir que el 30 de junio de 2003 es el término máximo para culminar los trámites previos, a efectos de solicitar la inscripción de la regularización de las obras efectuadas entre el 21 de julio de 1999 hasta el 31 de diciembre de 2002. De manera que, en tales casos procede admitirse las solicitudes de inscripción de las regularizaciones de edificaciones que se basen en formularios registrales (FOR) con fecha cierta hasta el 30 de junio de 2003.

Finalmente, la primera parte de la Decimocuarta Disposición Complementaria, antes mencionada, establece que podrán regularizarse las edificaciones construidas en terrenos sin habilitación urbana, lo cual corresponde concordarse con el artículo 4° del Reglamento de la Ley N° 27157, de modo tal que aquella disposición complementaria se refiere a las edificaciones en terrenos en los que no se ha culminado el proceso de habilitación pero por lo menos se cuenta con el proyecto de habilitación.

2. OBJETO

Dictar las normas que unifiquen los criterios registrales en la aplicación de la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

3. ALCANCE

Los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

4. BASE LEGAL

- Ley N° 27157, publicada el 20 de julio de 1999
- Ley N° 27333, publicada el 30 de julio de 2000
- Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, publicada el 27 de mayo de 2003.
- Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.

5. CONTENIDO

5.1 Para efectos registrales, las edificaciones construidas o demolidas desde el 21 de julio de 1999 hasta el 31 de diciembre de 2002 sin licencia de obra, respecto de las cuales se cuente con el respectivo Formulario Registral (FOR) llenado y suscrito con fecha cierta máxima hasta el 30 de junio de 2003, se encuentran comprendidas dentro de los alcances de la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades.

5.2 Los propietarios de las edificaciones o demoliciones que se encuentren en el supuesto del numeral anterior pueden solicitar su inscripción registral al amparo de las disposiciones contenidas en el Título I de la Ley N° 27157 y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.

5.3 En la calificación registral de los títulos a que se refiere el numeral 5.1, el Registrador, sobre la base de la información que consta en el Formulario Registral, verifica que las edificaciones hayan sido construidas o demolidas entre el período comprendido desde el 21 de julio de 1999 hasta el 31 de diciembre del 2002 y respecto a terrenos que, por lo menos, cuenten con proyecto de habilitación urbana aprobado.

5.4 Las edificaciones construidas o demolidas entre el 21 de julio de 1999 al 31 de diciembre de 2002, que no se encuentren dentro del supuesto a que se refiere el numeral 5.1, se sujetan al procedimiento establecido en el artículo 36°, Título II de la Ley N° 27157 y artículos 108° a 115° de su Reglamento

5.5 La regularización de edificaciones construidas o demolidas hasta el 20 de julio de 1999 que se encuentren dentro de los alcances del artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 27157, se siguen rigiendo por las disposiciones contenidas en el Título I de dicha Ley y en la Sección Primera del mencionado Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.

6. RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de la presente directiva, los Jefes, los Gerentes Registrales y Registradores Públicos de los Órganos Desconcentrados que conforman la SUNARP.