

# PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

## LEY N° 27333.- Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República

ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY COMPLEMENTARIA A LA LEY N° 26662, LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 1.- De los alcances de la presente Ley

La función notarial prevista en 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, se rige por las disposiciones de dicha Ley, por lo establecido en la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en las Leyes N° 26002, Ley del Notariado y N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos y sus modificatorias, en lo que resulte aplicable y no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157, su reglamento y la presente Ley.

Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley N° 27157

2.1 Precísase que la certificación y verificación de la documentación que se adjunta al formulario registral a que se refiere el párrafo 5.1 del Artículo 5 de la Ley N° 27157 es la constatación efectuada por el notario respecto de la existencia y legalidad de dicha documentación. El Notario no incurrirá en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación maliciosa de los interesados, siempre y cuando haya tomado todas las medidas necesarias en el proceso de verificación respecto a la legalidad de los documentos. Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

2.2 El Notario, para los efectos de constatar la existencia del acuerdo a que se refiere el Artículo 6 de la Ley N° 27157, sólo certificará haber tenido a la vista el acta simple respectiva, acompañada de las cartas notariales cursadas y la publicación del correspondiente aviso, de ser el caso; así como que la reunión de propietarios se realizó dentro del plazo de 10 (diez) días útiles, contados a partir de la convocatoria, previsto en el numeral 6.1 del Artículo 6 de la Ley N° 27157. Consecuentemente son los interesados quienes asumen la responsabilidad respecto a la veracidad de lo manifestado y la

# PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

autenticidad de la documentación presentada. Para su inscripción en el registro correspondiente se adjuntará el acta simple.

2.3 El acuerdo adoptado debe constar en acta simple firmada por los concurrentes. Si el acuerdo se adoptó sin la asistencia de todos los propietarios, una copia del acta deberá exhibirse por lo menos durante 3 (tres) días consecutivos en los lugares más visibles de la edificación. Si el acuerdo se adoptó con la asistencia de todos los propietarios, no requerirá de publicación alguna. En los casos en que se haya acordado la modificación del porcentaje de participación en las áreas comunes, si no asistieron a la reunión todos los propietarios, además de la exhibición antes referida, se deberá publicar, por una vez, un extracto del acuerdo en el Diario Oficial El Peruano y en otro de los de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble.

## Artículo 3.- De la alternativa de regularización mediante instrumento público notarial

3.1 El procedimiento de regularización de edificaciones que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad registrado o que conste por escritura pública y que no requiera de saneamiento, se tramita, sin necesidad de intervención notarial, con la intervención de un ingeniero civil o arquitecto colegiado, debidamente inscrito como verificador responsable. Efectuada la inscripción, el registro público remite a la municipalidad respectiva una de las copias completas del expediente para los efectos tributarios y catastrales correspondientes. La otra copia podrá ser recabada por el interesado directamente del registro.

3.2 La regularización de edificación que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad que conste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio, formación de título supletorio o rectificación de área o linderos, necesariamente se tramita ante notario público; salvo los procedimientos de regularización que tramite la COFOPRI en los procesos de formalización a su cargo, los que se sujetarán a sus propias normas.

## Artículo 4.- De la acumulación o subdivisión

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

## Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

## PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la

# PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil.

k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

## Artículo 6.- Del trámite para la primera inscripción de dominio

6.1 La declaración notarial de formación de títulos supletorios para solicitar la primera inscripción de dominio a que se refiere el Artículo 22 de la Ley N° 27157 se sujetará al mismo procedimiento establecido en el artículo precedente, en cuanto sea aplicable.

6.2 Cuando se haya solicitado la declaración notarial para la primera inscripción de dominio a que se refiere el Artículo 22 de la Ley N° 27157, sobre la base de títulos con por lo menos 5 (cinco) años de antigüedad, el Notario verificará que se trate de documentos de fecha cierta que contengan actos jurídicos de enajenación, salvo en los casos en que la ley establezca una formalidad solemne para dicho acto. El Notario también verificará el cumplimiento del tracto sucesivo archivando los documentos presentados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

6.3 En cualesquiera de los supuestos a los que se refieren los 2 (dos) numerales anteriores, el solicitante debe presentar ante el Notario la certificación del Registro de Propiedad Inmueble respectivo y del Registro Predial Urbano, de ser el caso, en el sentido de que el inmueble materia del asunto no contencioso no se encuentra inmatriculado.

6.4 Para la inmatriculación del inmueble no será exigible la documentación catastral establecida por el Decreto Supremo N° 002-89-JUS.

## Artículo 7.- De la inscripción en los Registros Públicos

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

Artículo 8.- De los efectos de la regularización de edificaciones previstas en el Artículo 36 de la Ley N° 27157

8.1 Las edificaciones que se construyan a partir de la vigencia de la Ley N° 27157 sin cumplir con los procedimientos que ésta establece, serán sancionadas con una multa equivalente al 10% (diez por ciento) del valor declarado de la obra, que constituye renta propia de la municipalidad respectiva.

# PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

8.2 La aplicación de la multa establecida en el Artículo 36 de la Ley N° 27157 no exime del cumplimiento de los requisitos técnicos y urbanos establecidos en la normatividad correspondiente. Por tanto, para la inscripción de la declaratoria de fábrica el interesado debe obtener de la Municipalidad respectiva una resolución que certifique el cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones, la zonificación vigente y demás normas municipales aplicables.

8.3 La resolución se expedirá en un plazo no mayor a 20 (veinte) días útiles contados a partir de la presentación de la solicitud y del pago de la multa a que se refiere el párrafo precedente. De no expedirse la resolución en el plazo previsto se aplica el silencio administrativo positivo.

8.4 Las Municipalidades, de acuerdo a su Ley Orgánica tienen la facultad de imponer las sanciones correspondientes, inclusive la demolición, cuando la edificación no haya cumplido con las normas a que se refiere el presente artículo.

## Artículo 9.- De la regularización de declaratorias de fábrica

Los propietarios de las unidades inmobiliarias que se acojan al procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, tendrán derecho a la condonación de las multas, recargos, moras, intereses u otras sanciones, por aportaciones al Sistema de Seguridad Social y derechos municipales por licencia de construcción, no abonados oportunamente.

## Artículo 10.- De la comunicación a la municipalidad

La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N° 27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva.

## Artículo 11.- De la partición

Las acciones para pedir la partición al amparo de los Artículos 984 y 985 del Código Civil quedan suspendidas en tanto las unidades inmobiliarias se encuentren sometidas a un régimen de independización y copropiedad.

## Artículo 12.- De las entidades rectoras

12.1 Son entidades rectoras del Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio monumental y arqueológico; el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; la Dirección General de Medio Ambiente del Viceministerio de Vivienda y Construcción, para la preservación y conservación del medio ambiente urbano; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), para cautelar la seguridad de edificaciones de más de 5 (cinco) pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa, en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.

# PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

12.2 Estas entidades rectoras ejercerán sus funciones previstas por ley, a través de representantes ad hoc, para los procedimientos de Licencia de Obra o regularización de edificaciones, y no podrán exigir trámites previos distintos a los normados por la Ley N° 27157 y su Reglamento, debiendo adecuar sus procedimientos a lo dispuesto en estas normas, bajo responsabilidad de sus titulares.

## Artículo 13.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno

13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

### a) Por mutuo acuerdo:

Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

### b) Procedimiento Notarial:

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

### c) Procedimiento Judicial:

Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado.

## Artículo 14.- De la autoconstrucción

La autoconstrucción destinada a la edificación de vivienda propia y sus usos compatibles goza de autorización dentro de los límites y condiciones que establece el Reglamento de la Ley N° 27157, y está sujeta, obligatoriamente, a supervisión de obra.



# PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- Los terrenos eriazos de la República que conforme a las Leyes Especiales N°s. 11061, 14197, 17716, 18460, 19462, 19955, 19959 y demás disposiciones conexas y complementarias revirtieron al dominio del Estado, serán inscritos a nombre de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble o, en su caso, en el Registro Predial Urbano, por el solo mérito de lo dispuesto en esta disposición complementaria. Para esto último, se autoriza expresamente a la Superintendencia de Bienes Nacionales a expedir una resolución indicando los inmuebles revertidos. Igualmente, por el solo mérito de dicha resolución y sin necesidad de una declaración específica, se procederá a cancelar los asientos, si los hubiera, extendidos a nombre de terceros, salvo en los casos en que ya exista resolución suprema declarando la reversión, en cuyo caso el dominio del Estado se inscribirá a mérito de esta última.

Segunda.- Los terrenos rústicos de la República que conforme a las disposiciones del Decreto Ley N° 17716, Decreto Legislativo N° 653 y demás disposiciones conexas y complementarias fueron declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, serán inscritos a nombre de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble o, en su caso, en el Registro Predial, por el solo mérito de la resolución suprema que se hubiere expedido, procediéndose igualmente a cancelar los asientos extendidos a nombre de terceros.

Igual mérito inscribible tendrán las resoluciones administrativas que declaren el abandono de tierras de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 88 de la Constitución Política del Perú, así como las que declaren la caducidad de una adjudicación y la consiguiente reversión de un predio al dominio estatal.

Tercera.- En el caso de haberse detectado la existencia de superposición entre partidas registrales correspondientes a predios eriazos o rústicos comprendidos en los alcances de las dos disposiciones precedentes con respecto a partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales, las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y, en su caso, en el Registro Predial, se abstendrán de disponer el cierre de partidas hasta en tanto no se haya presentado la resolución que ordena cancelar la partida del predio revertido, anotándose este hecho en ambas partidas.

Cuarta.- Los trámites municipales de otorgamiento de Licencia de Obra y declaratoria de fábrica, que comprenden varias etapas, son unitarios y, en su conjunto, sólo pueden generar un solo derecho de trámite, cuyo monto se determinará sin exceder el costo real que su tramitación demande, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 757, Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada, y en los Artículos 30 y 31 del Reglamento de las Disposiciones sobre Seguridad Jurídica, aprobado por Decreto Supremo N° 094-92-PCM.

Las municipalidades deberán adecuar sus Textos Únicos de Procedimientos Administrativos (TUPA) a lo establecido en la presente disposición.

Quinta.- Las entidades del Estado podrán regularizar la declaratoria de fábrica de las edificaciones de su propiedad, acogiéndose al procedimiento previsto por la Ley N°

# PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

27157 y su Reglamento, con la sola obligación adicional de hacerlo de conocimiento de la Superintendencia de Bienes Nacionales, una vez concluido el trámite, para su inscripción en el Margesí.

## DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Entiéndase que el inicio del proceso de saneamiento a que se refiere el Artículo 6 de la Ley N° 27157 es aplicable también a los tipos de edificación regulados en los capítulos III y IV del Título I de la referida Ley.

Segunda.- Los procedimientos administrativos contenidos en la Ley N° 27157, en su Reglamento y en la presente Ley, son de aplicación obligatoria a nivel nacional, salvo para el Registro Predial Urbano (RPU), en cuyo caso se aplican en todo lo que no se oponga a su propia legislación.

Las municipalidades deberán adecuar sus procedimientos a lo dispuesto en esta norma, bajo responsabilidad de sus titulares.

Tercera.- Derógase el Artículo 26 de la Ley N° 27157.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los diecisiete días del mes de julio del dos mil.

MARTHA HILDEBRANDT PÉREZ TREVIÑO

Presidenta del Congreso de la República

RICARDO MARCENARO FRERS

Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de julio del año dos mil.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI

Presidente Constitucional de la República

ALBERTO BUSTAMANTE BELAUNDE

Presidente del Consejo de Ministros y

Ministro de Justicia



# PRACTICA REGISTRAL & NOTARIAL

ALBERTO PANDOLFI ARBULU

Ministro de Transportes, Comunicaciones,

Vivienda y Construcción