

**Modifican el TUO del Reglamento 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, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA
DECRETO SUPREMO N° 001-2009-VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, según 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", y su Reglamento cuyo Texto Único Ordenado fuera aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, y la Ley N° 27333 "Ley Complementaria a la Ley N° 26662 Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones", procede efectuar el saneamiento de predios en la vía notarial a través de la prescripción adquisitiva de dominio o formación de títulos supletorios;

Que, el artículo 39° del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, no requiere de manera expresa la presentación de planos perimétricos en coordenadas UTM y memoria descriptiva que permita la identificación precisa del predio materia del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio o formación de títulos supletorios, situación que ha conllevado a la imposibilidad de que el Estado, como cualquier otro particular, pueda defenderse adecuadamente, siendo por tanto necesaria la exigencia de dicho requisito de manera concordante con el inciso 2) del Artículo 505° del Código Procesal Civil;

Que, conforme al artículo 40° del TUO del Reglamento, concordante con el artículo 5° de la Ley N° 27333, antes citados, el Notario debe notificar del procedimiento a la persona o personas de quien el solicitante afirma deriva el derecho invocado, al titular del terreno y/o de la edificación, a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud, no precisando a quien debe de notificarse cuando el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios;

Que, de acuerdo con el artículo 23° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y, en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los Gobiernos Regionales, sin perjuicio de las competencias reguladas por normas especiales;

Que, en ese sentido corresponde precisar el artículo 40° del TUO del Reglamento 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, indicando que cuando el predio materia de solicitud no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada, debe notificarse a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, debiendo adjuntarse la integridad de los anexos de las respectivas solicitudes para permitir una defensa adecuada de los emplazados;

Que, de otro lado es necesario establecer en el artículo 41° del citado Reglamento, que el Acta que levantará el notario en el respectivo trámite deberá señalar que -ha cumplido con la notificación, la evaluación de las pruebas y los actuados;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 118° de la Constitución Política del Perú y en el numeral 3 del artículo 11° de la Ley N° 29158 - Ley Orgánica del Poder Ejecutivo;

DECRETA:



Artículo 1°.- Modificar el literal h) y agregar el literal i) al artículo 39°; incorporar el literal d) y modificar el segundo párrafo del artículo 40° y, modificar el numeral 41.2 e incorporar el numeral 41.4 al artículo 41° del T.U.O. del Reglamento 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, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, en los términos siguientes:

"Artículo 39°.- Inicio del proceso

El proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

(...)

h) Plano Perimétrico - Ubicación con coordenadas UTM, y Memoria Descriptiva con descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal.

i) Las demás pruebas que el interesado considere necesarias."

"Artículo 40°.- Emplazamiento

El Notario notificará necesariamente:

(...)

d) A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada.

Las notificaciones se efectuarán adjuntando la integridad de los anexos de las respectivas solicitudes y se registrarán supletoriamente por las normas establecidas para ellas en el Código Procesal Civil. El incumplimiento de la notificación en los términos señalados produce la nulidad del trámite.

"Artículo 41°.- Substanciación del procedimiento

(...)

41.2 Transcurridos treinta (30) días hábiles, desde la fecha de la última publicación, sin que se hubiera interpuesto oposición, el Notario Público levantará un acta donde hará constar haber cumplido con las notificaciones respectivas, la evaluación de las pruebas y los actuados, y declarará la prescripción adquisitiva de dominio a favor del solicitante o dispondrá la formación de títulos supletorios, según sea el caso.

41.4. Cuando se solicite al Registro de Predios la inscripción de la prescripción adquisitiva o formación de títulos supletorios en inmuebles estatales, se encuentren o no inscritos, el registrador verificará que en el Acta Notarial se precise el haber cumplido con las formalidades del emplazamiento señaladas en el artículo 40°. Asimismo, cotejará la adecuación de los antecedentes registrales con la rogatoria, quedando exento de calificar la validez de los actos procedimentales que son de competencia del Notario, así como el fondo o motivación de la declaración notarial."

Artículo 2°.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por las Ministras de Vivienda, Construcción y Saneamiento y de Justicia.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cuatro días del mes de febrero del año dos mil nueve.

ALAN GARCÍA PÉREZ
Presidente Constitucional de la República

NIDIA VILCHEZ YUCRA
Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento

ROSARIO DEL PILAR FERNÁNDEZ FIGUEROA



Ministra de Justicia
309830-15

