

**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**

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante la Ley N° 31880, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de seguridad ciudadana, gestión del riesgo de desastres-niño global, infraestructura social, calidad de proyectos y meritocracia, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa días calendario, la facultad de legislar sobre las materias enumeradas en el artículo 2 de la citada Ley;



Que, el literal b) del numeral 2.3 del artículo 2 del citado dispositivo legal, establece la facultad de legislar en materia de infraestructura social y calidad de proyectos, a fin de dictar medidas para la regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones, las que no deben vulnerar el derecho de propiedad ni afectar la autonomía de los gobiernos regionales y gobiernos locales;

Que, de acuerdo a los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el citado Ministerio tiene competencia, entre otras materias, en vivienda, y es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales, dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional;

Que, en ese contexto y considerando el incremento de la informalidad en las viviendas tanto en lo que se refiere a la carencia de títulos de propiedad como respecto a edificaciones no declaradas, resulta necesario actualizar el marco normativo referido a la regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones, reguladas en 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;

Que, en el marco del artículo 12 del Decreto Legislativo N° 1565, que aprueba la Ley General de Mejora de la Calidad Regulatoria; los numerales 10.1 y 10.4 del artículo 10, el artículo 12, el numeral 16.1 del artículo 16 y el artículo 21 del Reglamento del Análisis de Impacto regulatorio (AIR) Ex Ante, aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-2021-PCM; y, en aplicación del "Protocolo para la aplicación del AIR Ex Ante en la elaboración de proyectos de Decretos Legislativos", aprobado por el punto 1 del numeral III del Acta de la Sesión N° 234, la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria (CMCR) de la Presidencia de Consejo de Ministros emitió el Dictamen Favorable, con fecha 01 de diciembre del 2023, sobre la evaluación del Expediente AIR Ex Ante del presente Decreto Legislativo;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el literal b) del numeral 2.3 del artículo 2 de la Ley N° 31880, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de seguridad ciudadana, gestión del riesgo de desastres-niño global, infraestructura social, calidad de proyectos y meritocracia;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y
Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;
Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular los procedimientos para la regularización del derecho de propiedad predial privada urbana, de las características físicas de predios urbanos, de habilitaciones urbanas, así como de edificaciones.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por finalidad coadyuvar al saneamiento físico y legal de los predios de propiedad predial privada urbana para brindar seguridad jurídica a sus propietarios, promoviendo el perfeccionamiento del derecho de propiedad predial.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

El presente Decreto Legislativo es de aplicación a nivel nacional sobre los asuntos no contenciosos de competencia notarial, los procedimientos registrales y los demás procedimientos administrativos regulados en el mismo.

CAPÍTULO II

REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL Y DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 4.- Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos

4.1 Los asuntos no contenciosos de competencia notarial previstos en el presente Capítulo permiten la regularización de la titularidad del derecho de propiedad predial, así como de sus características físicas, siendo éstos los siguientes:

- Título Supletorio.
- Regularización del Tracto Sucesivo.
- Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados.
- Prescripción adquisitiva de dominio.
- Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas.

4.2 Los procedimientos antes descritos son aplicables únicamente a predios ubicados en suelo urbano que cuenten con licencia de habilitación urbana aprobada siempre que no se encuentren en zonas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 5.- Título supletorio

5.1 El/la propietario/a de un predio no inscrito, que carece de documentos que acrediten su derecho de propiedad, puede solicitar ante un/a Notario/a, la emisión de un título supletorio, mediante la presentación de pruebas que acrediten además de la fecha y forma de adquisición de la propiedad, la posesión pública, pacífica, continua y como propietario/a por el plazo de cinco años, debiendo notificarse dicha solicitud al inmediato transferente, a los anteriores transferentes o sus respectivos sucesores, en ese orden de prelación.

5.2 De conformidad con el artículo 36 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA o el que haga sus veces, el/la Notario/a debe emplazar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o los Gobiernos Regionales con competencias transferidas, a fin que verifiquen su titularidad dominial o algún derecho afectado que sustente cualquier acto de oposición por parte de dichas entidades. En caso de funciones transferidas a Gobiernos Regionales, la solicitud de emisión de título supletorio se pone en conocimiento de éstos, siempre que sean de la jurisdicción donde se ubica el predio no inscrito.

5.3 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, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

Artículo 6.- Regularización de tracto sucesivo

6.1 El/la propietario/a de un predio inscrito en el Registro de Predios, que no tenga inscrita su titularidad, puede



solicitar, ante un/a Notario/a, la regularización del tracto sucesivo, para lo cual debe presentar los documentos públicos o privados que acrediten dicho tracto aunados a la prueba de su posesión pública, pacífica, continua y como propietario/a por el plazo de cinco años, debiendo notificarse dicha solicitud al inmediato transferente, los anteriores a éste o sus respectivos sucesores, en ese orden de prelación, incluyendo a quien figura como titular registral.

6.2 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.

Artículo 7.- Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados

7.1 El/la propietario/a de un lote adquirido bajo la denominación de acciones y derechos de un predio matriz, puede regularizar 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.

Para tales efectos, el/la propietario/a acredita ante el/la Notario/a, la posesión exclusiva y como propietario/a, así como la vinculación con el titular registral respecto del predio, conforme al procedimiento que se establezca en el reglamento, constituyendo el instrumento notarial de regularización, título suficiente para la inscripción individualizada de su derecho que sustente la cancelación del asiento de adquisición de acciones y derechos en la partida matriz.

7.2 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 diez años, no será de aplicación la prohibición prevista en el artículo 985 del Código Civil.

Artículo 8.- Prescripción adquisitiva de dominio

8.1 El/la poseedor/a de un predio inscrito o no en el Registro de Predios, puede solicitar ante el/la Notario/a, 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 y en el artículo 505 del Código Procesal Civil.

8.2 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.

Artículo 9.- Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas

9.1 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, para rectificar una inexactitud registral o determinar sus características físicas:

a) Declaración unilateral del/de la propietario/a, contenida en escritura pública y acompañada de planos catastrales con Código Único Catastral o Código de Referencia Catastral o, en su defecto, planos visados por la municipalidad correspondiente o elaborados por

el/la Verificador/a Catastral, siempre que, conforme a la evaluación en la Base Gráfica Registral previa 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.

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 diez por ciento (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.

Para este procedimiento es necesaria la participación del/de la Verificador/a Catastral quien sólo comprueba los aspectos técnicos y brinda al/a la Notario/a, así como a los interesados, la asistencia necesaria para el entendimiento y evaluación de los mismos.

Si durante la tramitación del procedimiento, los propietarios acuerdan acogerse a lo previsto en el literal c) del presente numeral, el/la Notario/a da por concluido el procedimiento.

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 debidamente inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP.

d) Proceso 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 previstos en el presente artículo. Si durante la tramitación del proceso judicial, los propietarios acuerdan acogerse a lo previsto en el literal c) del presente numeral, puede otorgarse la escritura pública, la cual tiene naturaleza de transacción extrajudicial, para efectos de la conclusión del proceso iniciado.

9.2 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.

9.3 En el caso de los procedimientos previstos en los literales a), b) y c) del numeral 9.1 del presente artículo, 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:

a) El título archivado que dio mérito a la inscripción del predio objeto de saneamiento o de sus colindantes no cuenta con planos.

b) El plano que consta en el título archivado, no consigna área o algún lindero o medida perimétrica o no pueda determinarse en forma fehaciente su ubicación georeferenciada.

c) Se configuren los demás supuestos de deficiencias en la información de la Base Gráfica Registral que establezca la SUNARP.

Cuando el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas se efectúe utilizando la prevalencia catastral indicada, se deja constancia de ello en el asiento de inscripción respectivo.





Artículo 10.-Tramitación de los asuntos no contenciosos de competencia notarial

10.1 Los asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de la titularidad del derecho de propiedad, así como de las características físicas de predios se tramitan exclusivamente ante el/la Notario/a de la provincia en la que se ubica el predio, de acuerdo a los procedimientos que se regulen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. En caso no exista Notario/a en la provincia donde se ubique el predio, corresponde recurrir a la vía procesal judicial respectiva.

10.2 La participación del/de la 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.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES ANTE REGISTROS PÚBLICOS

Artículo 11.- Regularización de edificaciones ante Registros Públicos

11.1 La Regularización de edificaciones ante Registros Públicos es el procedimiento mediante el cual se establece el reconocimiento legal de 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 del/de la Notario/a.

11.2 Los sujetos con derecho a edificar, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento, exceptuando aquellas edificaciones ejecutadas en suelo no autorizado según las restricciones previstas en el artículo 35 de la Ley N° 31313 y normas especiales vigentes sobre la materia.

11.3 La regularización de edificaciones vinculadas a bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación pertenecientes al patrimonio histórico, para la finalidad señalada en el numeral 11.1 del presente artículo, 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. El literal c) del numeral 12.3 del artículo 12 de la Ley N° 28296 se aplica en caso fortuito o fuerza mayor.

Artículo 12.- Plazos de ejecución de edificaciones materia de regularización

12.1 Las edificaciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2016 se regularizan ante Registros Públicos según el procedimiento previsto en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento.

12.2 Excepcionalmente, puede tramitarse mediante el procedimiento regulado en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento, 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.

Artículo 13.- Procedimiento sancionador y regularización de edificaciones

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 registral de la regularización de edificación.

Artículo 14.- Independización por regularización

14.1 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 presente Decreto Legislativo.

14.2 Para el caso de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación pertenecientes al patrimonio histórico y en casos que el propietario solicite independización, se debe contar con opinión favorable del Ministerio de Cultura o de sus verificadores Ah Hoc debidamente acreditados, según lo señalado en el numeral 11.3 del artículo 11 del presente Decreto Legislativo.

Artículo 15.- Cancelación de la inscripción y responsabilidades

Inscrita la regularización, la SUNARP bajo responsabilidad, remite un ejemplar completo del expediente de regularización a la municipalidad respectiva para la revisión de la veracidad de lo consignado en el Informe Técnico de Verificación. La municipalidad lleva a cabo dicha revisión, bajo responsabilidad y, en caso verifique falsedad en lo declarado, debe solicitar ante 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 de Regularización, del sujeto con derecho a edificar y/o, cuando corresponda, del/de la Notario/a. El Reglamento del presente Decreto Legislativo regula el procedimiento, los plazos y otros aspectos relacionados con la cancelación de la inscripción de la regularización.

Artículo 16.- Formulario Registral

16.1 Para efectos registrales, se considera título al Formulario Registral y la documentación que le sirve de sustento, en el cual se consigna la información respecto a el/los sujeto/s con derecho a edificar, los datos físicos de la unidad inmobiliaria materia de inscripción y los derechos, actos o contratos que se registran.

16.2 El Formulario Registral es suscrito por el/los sujetos con derecho a edificar y por el/la Verificador/a de Regularización, cuyas firmas son certificadas por el/la Notario/a, quien debe constatar sus respectivas condiciones.

Artículo 17.- Verificador/a de Regularización

El/la Verificador/a de Regularización es el profesional arquitecto/a o ingeniero/a civil, colegiado/a y habilitado/a, inscrito en el Índice de Verificadores que administra la SUNARP, que desempeña sus funciones a nivel nacional, llenando el formulario registral referido en el artículo precedente, previa verificación de la condición de propietario o sujeto con derecho a edificar, y emite el Informe Técnico de Verificación, mediante el cual se determina que la unidad inmobiliaria materia de regularización cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de la culminación de las obras o, en caso sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización; declarando las cargas que correspondan por incumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios y que la edificación materia de regularización no se haya ejecutado en suelo no autorizado, según las restricciones previstas en el artículo 35 de la Ley N° 31313 y normas especiales vigentes sobre la materia. El Informe Técnico de Verificación es suscrito en forma conjunta por los Verificadores Ad Hoc de las especialidades que se requieran.

Artículo 18.- Registrador/a Público y Tribunal Registral

18.1 En la calificación de los actos y derechos derivados de los procedimientos regulados en el



presente Decreto Legislativo, el/la Registrador/a Público verifica la competencia del/de la Notario/a, la vigencia de la inscripción del/de la Verificador/a de Regularización a la fecha de la certificación de su firma, la presentación de los documentos que configuran el título inscribible, su adecuación con las partidas registrales que correspondan y el cumplimiento de las formalidades requeridas.

18.2 El/la Registrador/a Público y el Tribunal Registral no evalúan el sustento de lo declarado por el/la Verificador/a de Regularización.

CAPÍTULO IV

REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES ANTE LAS MUNICIPALIDADES

Artículo 19.- Regularización de habilitaciones urbanas ante las Municipalidades

Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, ubicadas en suelo urbano, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, son regularizadas de forma individual ante la municipalidad respectiva. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de culminación de las obras o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización. El procedimiento regulado en el presente artículo no es aplicable a predios que se ubiquen en áreas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313.

Artículo 20.- Regularización de edificaciones ante Municipalidades

Las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sobre suelo urbano que cuenten, como mínimo, con licencia de habilitación urbana, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, son regularizadas de forma individual ante la municipalidad respectiva. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de culminación de las obras o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización. El procedimiento regulado en el presente artículo no es aplicable a predios que se ubiquen en áreas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313.

Artículo 21.- Regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ante las Municipalidades

Las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, ubicadas en suelo urbano, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, también pueden ser regularizadas de forma conjunta ante la municipalidad respectiva. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de la culminación de las obras o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización. El procedimiento regulado en el presente artículo no es aplicable a predios que se ubiquen en áreas a las cuales se refiere el artículo 35 de la Ley N° 31313.

Artículo 22.- Regularización en Patrimonio Cultural de la Nación en suelo urbano

La regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones vinculadas a bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, pertenecientes al patrimonio histórico, ubicadas en suelo urbano, conforme al Plan de Desarrollo Urbano u otro Instrumento de Planificación Urbana, es aplicable según lo establecido en el numeral 12.3 del artículo 12 de la Ley N° 28296,

siempre que no involucren zonas o sitios arqueológicos y se cumplan con las normas vigentes a la fecha de la culminación de las obras o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente a la fecha de la regularización. El literal c) del numeral 12.3 del artículo 12 de la Ley N° 28296 se aplica en caso fortuito o fuerza mayor. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

Artículo 23.- Regularización conjunta

La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.

CAPÍTULO V

BONO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 24.- Creación del Bono de Regularización de Edificaciones

Créase el Bono de Regularización de Edificaciones como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que se otorga por única vez a los propietarios de solo una vivienda unifamiliar o bifamiliar, ubicada en suelo urbano con licencia de habilitación urbana aprobada, conforme al Plan de Desarrollo Urbano vigente, de los sectores de menores recursos. Es de carácter inembargable y no está sujeto a restitución, constituyendo un incentivo cuya finalidad es garantizar viviendas dignas, adecuadas y seguras para reducir el déficit habitacional y mejorar las condiciones para el pleno ejercicio del derecho de propiedad predial, el cual se destina exclusivamente a subsidiar los costos que implique la regularización de edificaciones y otros actos afines que correspondan.

Artículo 25.- Entidad otorgante

Facúltase al Fondo Mivivienda S.A. a otorgar y administrar el Bono de Regularización de Edificaciones.

Artículo 26.- Calificación a otros subsidios

La aplicación del bono no excluye al beneficiario de calificar para otro subsidio que otorgue el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco de sus programas y según la naturaleza de sus subsidios, excepto los subsidios que brinda la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio, a los cuales no aplica el beneficiario del Bono de Regularización de Edificaciones.

Artículo 27.- Financiamiento del Bono de Regularización de Edificaciones

La implementación del Bono de Regularización de Edificaciones se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público dentro de su disponibilidad presupuestal, siendo aplicable después de la entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo.

Artículo 28.- Financiamiento

La implementación de las actividades establecidas en el presente Decreto Legislativo se financia con cargo a los presupuestos institucionales de los pliegos involucrados sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Artículo 29.- Refrendo

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, la Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Vigencia

El presente Decreto Legislativo entra en vigencia a los ciento veinte días hábiles siguientes a la publicación de su Reglamento.



**SEGUNDA. Reglamentación del Decreto Legislativo**

Mediante Decreto Supremo, con refrendo del/de la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento y del/de la Ministro/a de Justicia y Derechos Humanos se aprueba el Reglamento del presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de doscientos sesenta días hábiles, contados a partir de la publicación del presente Decreto Legislativo.

TERCERA. Adecuación normativa

La SUNARP adecúa su normativa vinculada a las disposiciones contenidas en el presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de ciento veinte días hábiles, contado a partir de publicado el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

CUARTA. Aprobación de Formulario Registral

La SUNARP aprueba el/los modelo(s) de Formulario Registral necesarios para la aplicación del presente Decreto Legislativo.

QUINTA. Publicación

Publicar el presente Decreto Legislativo en el Diario Oficial El Peruano, en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano (www.gob.pe), así como en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**ÚNICA. Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente norma**

Los procedimientos iniciados al amparo de la Ley N° 27157, sus modificatorias, Reglamento y la Ley N° 27333 y los procedimientos iniciados 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 presente Decreto Legislativo.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**ÚNICA. Derogación**

Derogar 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.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

LUIS ALBERTO OTÁROLA PEÑARANDA
Presidente del Consejo de Ministros

EDUARDO MELCHOR ARANA YSA
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

HANIA PÉREZ DE CUÉLLAR LUBIENSKA
Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento

