



SE MODIFICA EL 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.

El Ministerio de Vivienda ha publicado este martes 12 de febrero el D.S. 009-2019-VIVIENDA que modifica el Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC. La modificación de este reglamento señala que el 31 de diciembre del 2016 es la nueva fecha límite para que regularizar las edificaciones, elimina un tipo de verificador Ad-Hoc, actualiza los nombres y funciones de las instituciones que deben certificar a los verificadores Ad-Hoc, y otros aspectos que procedemos a explicar a continuación:

El D.S. 009-2019-VIVIENDA termina la incertidumbre de la aplicación de la Ley N° 30830, promulgada el 5 de julio del 2018, que dispuso que todas aquellas edificaciones que hayan sido ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016 sin licencias de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, pueden ser regularizados al amparo de la Ley N° 27157. Aunque fue noble la intención de la Ley, la ausencia de la adecuación de su reglamento (que debió realizarse a los 30 días) generó incertidumbre en los usuarios, registradores y arquitectos que querían acogerse a este nuevo plazo; por ejemplo, durante los primeros meses de vigencia de la Ley N° 30830 muchos registradores tacharon los títulos alegando que aún no había sido reglamentada, posteriormente este criterio se cambió y varias zonas registrales, a través de directivas internas, regularon este procedimiento en beneficio de los usuarios.

Es interesante recalcar que los registradores de la zona registral de Lima, mediante directivas internas, habían considerado como requisito para la inscripción del predio materia de regularización la presentación de la Declaración Jurada del Verificador Responsable con firma certificada por notario, en la que consigna expresamente que el predio materia de regularización no se encuentra comprendido dentro de los supuestos de improcedencia que establece la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30830. Este criterio ha sido recogido en el artículo 12 del reglamento.

En cuanto a los demás cambios debemos comentar lo siguiente:

- a) El reglamento presenta variaciones interesantes en cuanto a los verificadores Ad-Hoc, así el nuevo artículo 10.1 del reglamento elimina la noción del verificador Ah-Hoc en arqueología.
- b) La modificación del artículo 11 del reglamento actualiza las instituciones encargadas del registro y acreditación del Verificador Ad Hoc ahora, el Ministerio de Cultura reemplaza al INC y amplía su función a la preservación y conversaciones de bienes inmuebles que constituyan parte integrando del Patrimonio Cultural; el SERNARP y reemplaza a INRENA en la función de acreditar a los verificadores para la presentación de las áreas naturales protegidas; y el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED reemplaza al INDECI.



- c) Se añade el numeral 4 al artículo 13 del reglamento, según la cual, los Instrumentos de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberán respetar los derechos de propiedad de las edificaciones regularizadas sobre las cuales no se inscriben cargas técnicas.
- d) El nuevo artículo 25 del reglamento elimina como requisito la necesidad de presentar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios reemplazándola con la Declaración Jurada del Verificador Responsable, quien asumirá la responsabilidad de Ley por su declaración
- e) Por último, se Incorpora la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria al Reglamento de la Ley N° 27157, que establece que aquellos predios que se hayan regularizado anteriormente, pueden solicitar una nueva y única regularización al amparo de esta norma y así ampliando el margen de beneficiarios con esta norma de regularización.

Consideramos que con este nuevo reglamento habrá avances en la regularización y formalización de las edificaciones, ello con la finalidad de reducir la informalidad y buscar que más personas accedan a la seguridad jurídica, crédito y demás beneficios propios del registro; sin embargo, la eliminación de requisitos no siempre contribuye a una solución integral del problema, tal es el caso de la eliminación del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios como requisito del FOR.

En caso requiera mayor detalle al respecto no dude en contactarse con nosotros al correo:

infraestructura@cpb-abogados.com.pe

ÁREA DE INFRAESTRUCTURA – CPB ABOGADOS

Germán Carrera Rey
Luis Mejía Serván
Cristian Lindley Rocha
Javier Apaza Salas
Diego Ávila Solís

gcarrera@cpb-abogados.com.pe
lmejia@cpb-abogados.com.pe
clindley@cpb-abogados.com.pe
japaza@cpb-abogados.com.pe
davila@cpb-abogados.com.pe