CONGRESO DE LA REPUBLICA
AREA DE TRAMITE Y DIGITALIZACIÓN DE DOCUMENTOS
14 FEB. 2023
RECIBIDO
Firma: Hora: 11:53

PROYECTO DE LEY QUE IMPULSA LA REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD PREDIAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS

El Congresista de la República que suscribe **MARIA GRIMANEZA ACUÑA PERALTA**, integrante del Grupo Parlamentario Alianza para el Progreso, en ejercicio del derecho de iniciativa en la formación de las leyes contemplado en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y los artículos 74 y 75 del Reglamento del Congreso de la República, pone en consideración el proyecto de ley siguiente:

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República

Ha dado la Ley Siguiente:

LEY QUE IMPULSA LA REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD PREDIAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS

ARTICULO 1.- OBJETO DE LA LEY

El objeto de la presente es impulsar la regularización de la propiedad predial ubicada en todo el territorio nacional, la cual culmina con la inscripción de la realidad física inmobiliaria en el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

ARTÍCULO 2.- EJECUCIÓN DE PROCESOS MASIVOS

Declarase de necesidad y utilidad pública la promoción de la ejecución de procesos masivos de formalización e inscripción de segundos actos y actos de regularización ante el Registro de Predios; para tal efecto encargase al Ministerio

de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS aprobar mediante Decreto Supremo las normas de excepción que resulten necesarias, así como para incorporar las modificaciones al Reglamento de la Ley Nº 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 al Reglamento de la Ley Nº 29090 –Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

ARTÍCULO 3.- IMPULSO A LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL

Autorizase a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en su condición de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobar, normas de excepción que permitan el impulso de procesos masivos de inmatriculación de la propiedad del Estado, así como el efectivo saneamiento de la propiedad estatal.

ARTÍCULO 4.- PROACTIVIDAD DE LA SUNARP

De manera excepcional y por un plazo de 90 días, autorizase a la SUNARP aprobar las Directivas, que faciliten el acceso de los actos al Registro de Predios, subsanando la deficiencia o falta de información catastral mediante la prevalencia de la información a cargo del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, y la incorporación a la base catastral de la SUNARP de la información de los antecedentes registrales del predio materia de inscripción, sobre la base de la información de predios colindantes inscritos.

DISPOSICIÒN FINAL

UNICA. - Modificación del artículo 971 del Código Civil.

Modificase el artículo 971 del Código Civil, incorporando un párrafo, el mismo que queda redactado de la siguiente manera:

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: JULON IRIGOIN Elva Edhit FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/02/2023 17:27:57-0500

"Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CHIABRA LEON Roberto Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/02/2023 15:17:29-0500

No es de aplicación lo dispuesto por el inciso 1), cuando se trate de la inscripción de un acto de regularización en el Registro de Predios, destinado a incorporar la situación física ya existente en la realidad, en cuyo caso se requiere mayoría calificada de los propietarios."

Lima, febrero de 2023

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RUIZ RODRIGUEZ Magaly Rosmery FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/02/2023 13:56:33-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ACUÑA PERALTA Maria Grimaneza FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 10/02/2023 16:46:18-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GARCIA CORREA Idelso Manuel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/02/2023 12:20:17-0500

MARIA GRIMANEZA ACUÑA PERALTA
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Firmado digitalmente por: SOTO REYES Alejandro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 10/02/2023 21:33:14-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TRIGOZO REÁTEGUI Cheryl FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/02/2023 12:29:41-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SOTO REYES Alejandro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 10/02/2023 21:33:33-0500

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **17** de **febrero** de **2023**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° **4239/2022-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN; y**
2. **JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.**

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Resulta necesario se reoriente la acción del Estado al impulso excepcional de diversos mecanismos destinados a promover el acceso de la población vulnerable del país y población en general, a títulos de propiedad seguros, firmes e inatacables debidamente formalizados e inscritos en el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP; lo cual permitirá que sectores vulnerables de nuestra sociedad revaloricen sus activos inmobiliarios, repercutiendo ello, en el fomento a la inversión, el acceso al crédito, el incremento del tráfico jurídico, el evitar conflictos derivados de la incertidumbre en las titularidades de los derechos de propiedad y otros derechos relacionados a la propiedad predial.

Las acciones antes citadas solo se harán efectivas, si reorientamos normativamente la actuación funcional de las distintas instituciones vinculadas directa e indirectamente en el proceso de formalización y seguridad jurídica, como es el caso de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y del Organismo de Formalización de la Propiedad Predial – COFOPRI; priorizando el desarrollo del mercado inmobiliario, entre otros, en las poblaciones de menores recursos; lo cual fomentará además la inclusión social e igualdad de oportunidades, todo ello con la finalidad de darles un rol proactivo al impulso de la formalización predial vía los distintos mecanismos de regularización existentes.

En el caso específico de la actuación del Organismo de Formalización de la Propiedad Predial – COFOPRI, encontramos que, solo en los últimos diez años se ha beneficiado a una población de 2 289,508 personas, con la entrega de 534,023 títulos de propiedad, (conforme a la información

estadística publicada por la Oficina General de Estadística e Informática de COFOPRI actualizada al 11 de julio de 2022); lo cual se suma a los millones de beneficiarios que pudieron acceder a un título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de Predios; no obstante lo indicado,; encontramos que a nivel de los distintos sectores que se beneficiaron, existe un significativo ausentismo en la continuación en la formalización en relación a los segundos actos derivados del título originario, lo cual comprende la declaratoria de fábrica de las distintas edificaciones existentes, las distintas traslaciones de dominio que luego se han generado, la regularización sucesoria derivada del fallecimiento de titulares dominiales, las independizaciones de unidades inmobiliarias, entro otros actos propios del tráfico jurídico inmobiliario; todo lo cual ha derivado en una absoluta desactualización de los derechos y edificaciones inscritas en el Registro de Predios, con el consecuente impacto económico en los sectores vulnerables.

En relación a la propiedad estatal, el artículo 23 del TUO de la misma Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado mediante Decreto Supremo Nº 019-2019-VIVIENDA, establece que, 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 legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

En atención a la titularidad remanente del Estado, a nivel de la gran extensión territorial que comprende nuestro país; advertimos la necesidad que se impulsen efectivos procesos masivos de inmatriculación ante el

Registro de Predios, que permitan dotar de la seguridad jurídica necesaria a la propiedad del Estado; para dicho efecto, téngase presente que conforme lo establece el artículo 13 del TUO de la Ley Nº 29151, antes mencionada, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en su rol de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es el ente competente para normar los actos de adquisición, disposición, administración y Registro de los bienes estatales; razón por la cual queda en su competencia la emisión de los instrumentos normativos correspondientes; dentro de los cuales se deben incluir los procedimientos de saneamiento de la propiedad estatal; todo ello conforme lo indicamos como el mecanismo efectivo de seguridad e inatacabilidad de la propiedad estatal.

De otro lado, la problemática de la insuficiente información catastral georeferenciada existente en los antecedentes registrales que obran en el Registro, ha venido imposibilitando el acceso a la regularización final de distintos actos inmobiliarios; recayendo indebidamente en los usuarios, los problemas derivados de las deficiencias en las características originarias de nuestro sistema registral, ante lo cual, se hace necesario se establezca la obligación, como parte del procedimiento registral, de evaluar la situación catastral de los predios inscritos, sobre la base además de la información del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, de los antecedentes registrales del predio materia de inscripción y de los predios colindantes.

Cabe precisar con respecto al denominado Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, el cual está integrado inclusive por la propia Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, que, el mismo justamente en aplicación del artículo 1 de la Ley N 28294 (...) ha sido creado con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes

entidades generadoras de catastro en el país. (...); Incluso, (...) El Sistema se vincula con el Registro de Predios creado por Ley Nº 27755, mediante la información catastral. (...).

Finalmente, la ausencia de procesos integrales de formalización, sumados a la existencia de diversos derechos hereditarios o el surgimiento de varios titulares vinculados a una determinada edificación, no obstante estar ante casos donde solo se busca la incorporación de la realidad física inmobiliaria, ya existente y aceptada por los propietarios, en el Registro de Predios, ha venido generando interpretaciones indebidas, enmarcando los actos de regularización en los presupuestos de unanimidad del inciso 1) del artículo 971 del Código Civil, cuando no estamos ante los supuestos de actos de disposición, gravamen, arrendamientos, comodato o una real modificación en el predio por tratarse de situaciones físicas ya existentes, en la realidad; ante ello, resulta necesario regular, en estos casos, la intervención de una mayoría calificada de los propietarios para materializar la inscripción de los citados actos de regularización.

La solución legal expuesta, tendrá un impacto directo además en diversas urbanizaciones populares y habilitaciones consolidadas, existentes en múltiples distritos periféricos del país; las cuales han accedido al Registro inmobiliario mediante transferencias de acciones y derechos, no obstante haber obtenido por efecto de la traslación de dominio el derecho específico sobre una determinada extensión superficial.

II. ÁNALISIS COSTO BENEFICIO:

El presente Proyecto de Ley no genera ningún gasto al presupuesto nacional, por cuanto las acciones que de él se derivan, se enmarcan estrictamente en los marcos presupuestales de las instituciones involucradas, vinculadas a sus obligaciones de gestión.

En efecto, todas las acciones que se disponen en la propuesta además de enmarcarse en los presupuestos de las respectivas entidades, se encuentran de sus funciones, pero que requieren ser optimizadas.

Por el contrario, cabe destacar que el efecto del presente Proyecto de Ley, es sin duda dinamizar el mercado inmobiliario y el fomento del tráfico jurídico; asimismo generará el incremento en los recursos directamente recaudados por la SUNARP, y además el de los ingresos indirectos al tesoro público y las municipalidades producto de la formalización inmobiliaria.

La población beneficiara de la propuesta es el sector inmobiliario, así como las personas que tienen copropiedades y que no pueden realizar actos de inscripción ni modificaciones que les permitiría mejorar el valor de sus inmuebles.

III. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL:

El presente Proyecto de Ley no contraviene la Constitución Política del Perú, incorpora un párrafo en el artículo 971 del Código Civil, con la finalidad de permitir que los copropietarios que tengan que inscribir actos que ya se encuentran en la realidad del bien puedan realizarlos sin la necesidad de la concurrencia del total d ellos copropietarios.
La norma propone además autorizar excepcionalmente que tanto el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, como los órganos rectores de la regularización e inscripción registral puedan dictar normas para acelerar acros registrales.

IV. RELACION CON EL ACUERDO NACIONAL

El presente Proyecto de Ley se enmarca en la ejecución de las acciones derivadas de la Décima y Décima Octava política de Estado, aprobadas por el Acuerdo Nacional; nos referimos específicamente a que; la Décima Política se refiere a la Reducción de la Pobreza, la cual comprende dar prioridad efectiva a la lucha contra la pobreza y a la reducción de la desigualdad social, aplicando políticas integrales y mecanismos orientados a garantizar la igualdad de oportunidades económicas, sociales y políticas; lo que incluye como segunda acción del Estado, el (b) fortalecer las capacidades locales de gestión que promuevan, entre otros aspectos, un mayor acceso al crédito; asimismo, la Décimo Octava Política de Estado, se refiere a la Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica, la cual comprende, entre otros, como segunda acción (b) garantizar un marco legal que promueva la formalización y la competitividad de la actividad económica.