

DECRETO LEGISLATIVO N° 1209

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante Ley N° 30336, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de seguridad ciudadana, fortalecer la lucha contra la delincuencia y el crimen organizado, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de seguridad ciudadana, la lucha contra la delincuencia y el crimen organizado, por el término de noventa (90) días calendario;

Que, en este sentido, el literal f) del artículo 2 del citado dispositivo legal, establece la facultad de legislar para optimizar el sistema nacional de los registros públicos, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica, previniendo la comisión de fraudes y la afectación de derechos de terceros;

Que, actualmente, grupos delincuenciales usurpan determinados predios utilizando el mecanismo de la inmatriculación prevista en el artículo 2018° del Código Civil, generándose superposiciones y duplicidades, debido, entre otras razones, a que la normativa actual no ha previsto un procedimiento para publicitar dicho acto inscribible para que los propietarios puedan presentar la oposición al mismo, tal como se regula en la legislación comparada;

Que ante esta situación, se ha previsto implementar un procedimiento que otorgue mayor seguridad, a fin de evitar conflictos sobre el derecho de propiedad, otorgando una mayor protección a los propietarios y reduciendo así los costos de transacción ex post que implica acudir al órgano jurisdiccional para definir el mejor derecho de propiedad sobre dichos bienes;

De conformidad con lo establecido en el literal f) del artículo 2 de la Ley N° 30336 y en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;
Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE PARTICULARES EN EL REGISTRO DE PREDIOS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo regula el procedimiento a seguir para la inmatriculación de un predio de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por finalidad coadyuvar en la prevención de la usurpación y de los conflictos sobre el derecho de propiedad predial.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

3.1 El procedimiento previsto en el presente Decreto Legislativo es aplicable a todas las personas naturales y jurídicas que soliciten la inmatriculación de un predio de propiedad privada al amparo de lo dispuesto en el artículo 2018 del Código Civil.

3.2 No será aplicable cuando la inmatriculación se sustente en el título de propiedad obtenido en un proceso judicial, en una declaración notarial u otro procedimiento especial, sin perjuicio de la calificación registral correspondiente.

Artículo 4.- Anotación preventiva de inmatriculación

4.1 La anotación preventiva de la inmatriculación es un asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad dar prioridad y publicidad a la primera de dominio del predio,

la misma que se convertirá en definitiva si transcurre el plazo previsto en el presente Decreto Legislativo sin mediar oposición o cuando esta última sea desestimada.

4.2 Durante la vigencia de la anotación preventiva no podrá extenderse ningún asiento de inscripción posterior, salvo la conversión a definitiva o la cancelación de la misma.

Artículo 5.- Documentos necesarios para la anotación preventiva de inmatriculación

Para la anotación preventiva de inmatriculación del predio se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco (05) años.
- b) Plano elaborado y suscrito por verificador catastral, de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP.
- c) Constancia de posesión.
- d) La documentación prevista en la normativa especial vinculada al procedimiento de inmatriculación.

Artículo 6.- Duración de la anotación preventiva de inmatriculación

La anotación preventiva de inmatriculación tiene una duración de noventa (90) días hábiles. El cómputo de dicho plazo se efectúa conforme a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 7.- Mecanismo de solución de las inexactitudes registrales y superposiciones gráficas

En el caso que se detecten superposiciones gráficas o inexactitudes registrales, el interesado podrá eliminar y resolver el conflicto de acuerdo a los siguientes procedimientos de saneamiento catastral:

- a) Mediante el procedimiento previsto en la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones.
- b) Mediante la intervención de un verificador catastral según el procedimiento previsto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

Artículo 8.- Financiamiento

Las acciones que realicen las entidades competentes en aplicación del presente Decreto Legislativo, se sujetan a sus presupuestos institucionales sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

Artículo 9.- Notificación por el verificador catastral después de la anotación preventiva de inmatriculación

9.1 Luego de extendido el asiento de anotación preventiva por inmatriculación, el verificador catastral debe notificar a los poseedor es en los predios colindantes estén o no inscritos y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales cuando el predio colindante no esté inscrito.

9.2 Adicionalmente, el verificador catastral debe notificar mediante cartel en el predio objeto de inmatriculación, así como realizar la publicación en el diario oficial El Peruano y otro de mayor circulación del lugar donde se encuentre el predio que se pretende inmatricular.

Artículo 10.- Sujetos facultados para presentar la oposición a la inscripción definitiva de la inmatriculación

Se encuentran facultados para presentar la oposición a la inscripción definitiva los siguientes sujetos:

- a) El titular de un derecho de propiedad sobre el predio inscrito con anterioridad a la anotación preventiva de inmatriculación que se superpone total o parcialmente.
- b) El titular de un derecho de propiedad, respecto de un predio no inscrito que cuente con instrumento público y documentación técnica suficiente que permita su evaluación por el área de catastro de la Zona Registral respectiva, a fin de determinar una superposición total o parcial.
- c) La Comisión Nacional de Bienes Incautados (CONABI), respecto de predios incautados,

decomisados o con proceso de pérdida de dominio, así como las entidades públicas que cuenten con registros específicos.

- d) La entidad pública que resulte afectada con la anotación preventiva de inmatriculación, en el marco de sus competencias

Artículo 11.- Conclusión del Procedimiento de Inmatriculación

11.1. Cuando se declare fundada la oposición, el Registrador procederá a extender la cancelación del asiento de anotación preventiva, salvo que se presente el caso previsto en el artículo 12 del presente Decreto Legislativo.

11.2. Cuando se declare infundada la oposición, queda a salvo el derecho del interesado para iniciar las acciones judiciales que correspondan, sin afectar el procedimiento regulado en el presente Decreto Legislativo. Dicha decisión es irrecurrible en sede administrativa.

Artículo 12.- Variación de la rogatoria en el caso de superposición parcial

En caso de superposición parcial sobre el área de inmatriculación, el titular de la anotación preventiva podrá variar su rogatoria, a fin de obtener la inscripción definitiva del área no superpuesta presentando la información técnica pertinente.

Artículo 13.- Conversión de la anotación preventiva a inscripción definitiva de la inmatriculación

Presentada la solicitud de conversión de la anotación preventiva cumpliendo los requisitos previstos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo, sin que haya mediado oposición o ésta haya sido desestimada, el Registrador debe proceder con la inscripción de la inmatriculación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Plazo para la elaboración del Reglamento

El Poder Ejecutivo, mediante Decreto Supremo aprueba el Reglamento del presente Decreto Legislativo en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario contados a partir de su publicación, el cual es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Agricultura y Riego.

SEGUNDA.- Entrada de vigencia del Decreto Legislativo

El presente Decreto Legislativo entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de su Reglamento.

TERCERA.- Adecuación por el Consejo Nacional de Catastro

El Consejo Nacional de Catastro emitirá las disposiciones normativas para la aplicación de lo previsto en el presente Decreto Legislativo en el plazo de ciento veinte (120) días calendario, contados a partir de su publicación.

CUARTA.- Modificación del Decreto Supremo N° 005-2006-JUS

Mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Justicia y Derechos Humanos se aprobarán las modificaciones que resulten necesarias al Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA.- Modificación de la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios

Modifíquese la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, incorporando el Capítulo V que contiene los artículos 24, 25, 26 y 27 de acuerdo a la siguiente redacción:

“Capítulo V VERIFICADORES CATASTRALES

Artículo 24.- Verificadores Catastrales

Son las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas inscritas en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP.

Artículo 25.- Responsabilidad de los Verificadores Catastrales

Todo Verificador Catastral es responsable por la veracidad de la información y documentación que emite así como de la correspondencia entre la información confeccionada y la realidad física del predio.

Artículo 26.- De la potestad sancionadora contra los Verificadores Catastrales

En primera instancia es competente el Secretario Técnico del Sistema Nacional Integrado de Catastro para aplicar las sanciones, y en segunda instancia es competente el Consejo Nacional Integrado de Catastro.

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, que serán tipificadas e incorporadas en el Reglamento de la presente Ley, de conformidad con el numeral 4 del artículo 230 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 27.- De las sanciones

Sin perjuicio de las sanciones civiles o penales a que hubiera lugar, los infractores son pasibles de las siguientes sanciones administrativas:

- Leve: Amonestación escrita.
- Grave: Suspensión no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses.
- Muy Grave: Cancelación del Registro.

POR TANTO:

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

Dado en la Casa de Gobierno, Lima, a los veintidós días del mes de setiembre del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO
Presidente del Consejo de Ministros

JUAN MANUEL BENITES RAMOS
Ministro de Agricultura y Riego

GUSTAVO ADRIANZÉN OLAYA
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

MILTON VON HESSE LA SERNA
Ministro de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

1290959-9