

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN Y REGLAMENTO

Periodo Anual de Sesiones 2025 – 2026

Señor Presidente:

Ha ingresado para dictamen el Decreto Legislativo 1595, Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

El presente dictamen fue aprobado por **MAYORÍA** en la Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Constitución y Reglamento, de fecha 16 de setiembre de 2025, con el voto **a favor** de los congresistas: Alegría García, Arturo; Aragón Carreño, Luis Ángel; Kamiche Morante, Luis Roberto, congresista accesitario que votó en reemplazo del congresista Lizarzaburu Lizarzaburu, Juan Carlos Martín; Aguinaga Recuenco, Alejandro Aurelio; Juárez Gallegos, Carmen Patricia; Moyano Delgado, Martha Lupe; Rospigliosi Capurro, Fernando Miguel; Elías Ávalos, José Luis; Camones Soriano, Lady Mercedes; Caverro Alva, Alejandro Enrique; Juárez Calle, Heidy Lisbeth; Cerrón Rojas, Waldemar José; Balcázar Zelada, José María; Mita Alanoca, Isaac; Muñante Barrios, Alejandro; Herrera Medina, Noelia Rossvith; Medina Minaya, Esdras Ricardo; Soto Palacios, Wilson; Tudela Gutiérrez, Adriana Josefina; Williams Zapata, José Daniel; Morante Figari, Jorge Alberto; Echaíz Ramos Vda. de Núñez, Gladys Margot; Luque Ibarra, Ruth; con ningún voto **en contra**; con el voto **en abstención** de los congresistas: Quito Sarmiento, Bernardo Jaime y Palacios Huamán, Margot.

I. SITUACIÓN PROCESAL

Con fecha 17 de diciembre de 2023 se publicó en el diario oficial El Peruano, el Decreto Legislativo 1595, Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

Mediante Oficio N° 397-2024-PR, la presidenta de la República dio cuenta de la promulgación del Decreto Legislativo 1595 al Congreso de la República. Dicho

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

documento fue ingresado por el Área de Trámite Documentario el 19 de diciembre de 2023, siendo remitido el 27 de diciembre de 2023 a la Comisión de Constitución y Reglamento del Congreso, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución, y el artículo 90 del Reglamento del Congreso.

En ese contexto, la Comisión de Constitución y Reglamento, mediante Oficio N° 0610-2023-2024-CCR/CR de fecha 21 de diciembre del 2023, puso de conocimiento de la Subcomisión de Control Político, con la finalidad de que sea analizada su constitucionalidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú, y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República.

En la Sexta Sesión Ordinaria de la Subcomisión de Control Político, del 11 de junio de 2025, fue aprobado el Informe de la Subcomisión de Control Político, en el que se concluyó que el Decreto Legislativo 1595, Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones, **CUMPLE** con lo dispuesto en el artículo 101 numeral 4, y el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República, por cuanto no contraviene la normativa constitucional, y se enmarca dentro de las facultades delegadas por el Congreso de la República al Poder Ejecutivo mediante la Ley 31880, y por lo tanto **ACUERDA** remitir el informe a la Comisión de Constitución y Reglamento.

En tal sentido, corresponde ahora a esta comisión evaluar la legislación delegada de conformidad con los parámetros señalados tanto en la Constitución Política, como en el Reglamento del Congreso y en la norma autoritativa (Ley 31880).

II. MARCO NORMATIVO

2.1. Constitución Política del Perú

“Artículo 101.- Los miembros de la Comisión Permanente del Congreso son elegidos por éste. Su número tiende a ser proporcional al de los representantes

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

de cada grupo parlamentario y no excede del veinticinco por ciento del número total de congresistas.

Son atribuciones de la Comisión Permanente:

[...]

4. Ejercitar la delegación de facultades legislativas que el Congreso le otorgue. No pueden delegarse a la Comisión Permanente materias relativas a reforma constitucional, ni a la aprobación de tratados internacionales, leyes orgánicas, Ley de Presupuesto y Ley de la Cuenta General de la República.

[...].”

“Artículo 102.- Son atribuciones del Congreso:

1. Dar leyes y resoluciones legislativas, así como interpretar, modificar o derogar las existentes.

2. Velar por el respeto de la Constitución y de las leyes, y disponer lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad de los infractores.

[...].”

“Artículo 104.- El Congreso puede delegar en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar, mediante decretos legislativos, sobre la materia específica y por el plazo determinado establecidos en la ley autoritativa.

No pueden delegarse las materias que son indelegables a la Comisión Permanente.

Los decretos legislativos están sometidos, en cuanto a su promulgación, publicación, vigencia y efectos, a las mismas normas que rigen para la ley.

El presidente de la República da cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente de cada decreto legislativo”.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

2.2. Reglamento del Congreso de la República

“Artículo 90.- El Congreso ejerce control sobre los Decretos Legislativos que expide el presidente de la República en uso de las facultades legislativas a que se refiere el artículo 104 de la Constitución Política, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El presidente de la República debe dar cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente de los Decretos Legislativos que dicta en uso de las facultades legislativas, dentro de los tres días posteriores a su publicación.

[...]

c) La Comisión informante presenta dictamen, obligatoriamente, en un plazo no mayor de 10 días. En el caso que el o los decretos legislativos contravengan la Constitución Política o excedan el marco de la delegación de facultades otorgado por el Congreso, recomienda su derogación o su modificación para subsanar el exceso o la contravención, sin perjuicio de la responsabilidad política de los miembros del Consejo de Ministros”.

2.3. Ley N.º 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.

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto delegar 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, por el plazo de noventa días calendario contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, en los términos a que hace referencia el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República, y comprende las materias desarrolladas en el artículo 2.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

Artículo 2. Materias de la delegación de facultades legislativas

[...]

2. 3. En materia de infraestructura social y calidad de proyectos

[...]

b) Modificar el Decreto Legislativo 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, para fortalecer las competencias y funciones de las entidades del sector, la prestación del servicio de saneamiento a nivel nacional, a los prestadores de servicios en la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, sus capacidades institucionales, operativas y financieras; promocionar e incentivar la comercialización de los productos generados de los servicios de saneamiento; permitir la utilización de su infraestructura para prestar servicios públicos y regular la estructura del mercado del servicio de saneamiento, estableciendo competencias, funciones e incentivos para la integración de prestadores. Asimismo, 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.

[...]

III. ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD

3.1. La legitimidad del control parlamentario de los actos normativos del Poder Ejecutivo

El artículo 104 de la Constitución Política, que regula la potestad del Congreso de la República para delegar su facultad de legislar al Poder Ejecutivo, a través de decretos legislativos, establece que el presidente de la República da cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente de cada decreto legislativo.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

Dicha obligación de dar cuenta de la emisión de los decretos legislativos y de sus respectivas exposiciones de motivos al Congreso de la República, se sustenta en lo siguiente:

- a) El deber del Congreso de la República de velar por el respeto de la Constitución Política y de las leyes (artículo 102 de la Norma Fundamental).
- b) Los decretos legislativos se emiten como consecuencia de la dación de una ley autoritativa que es emitida por el Congreso de la República, que fija las materias específicas sobre las que el Poder Ejecutivo podrá legislar, así como el plazo en el cual se podrá emitir dichos decretos.
- c) Atendiendo a que se trata de una “delegación”, la competencia para emitir normas con rango de ley [salvo que se trate de decretos de urgencia, regulados en el artículo 118, numeral 19, de la Constitución Política] corresponde al Congreso de la República, quien actúa en su condición de “entidad delegante” que debe supervisar los actos [en este caso, normas] que realiza el Poder Ejecutivo en su condición de “entidad delegada” en atención a dicha delegación de facultades legislativas.

Por otro lado, tal como lo ha establecido el Tribunal Constitucional, el artículo 104 de la Constitución establece los límites que, a su vez, el Poder Ejecutivo debe observar con ocasión de la expedición legislación ejecutiva delegada. Estos límites, además de los que vienen impuestos explícita o implícitamente por la Constitución, esencialmente están constituidos por aquellos fijados en la ley habilitante y pueden ser: a) Límites temporales, relativa al plazo con que se cuenta con habilitación para legislar; y b) Límites materiales, por lo que la legislación delegada habrá de desarrollar estrictamente las materias identificadas en la ley autoritativa.¹

¹ Cfr. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 8 de julio de 2015, recaída en el Expediente 00022-2011-PI/TC. Fundamento Jurídico 13.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

3.2. Los parámetros que rigen el control parlamentario de los decretos legislativos que emite el Poder Ejecutivo

El artículo 90, literal c), del Reglamento del Congreso de la República, establece que en caso de que el decreto legislativo contravenga la Constitución Política, el procedimiento parlamentario regulado en el Reglamento del Congreso, o exceda el marco de la delegación de facultades contenida en la ley autoritativa, la comisión informante que presente el dictamen recomendará su derogación o su modificación.

En ese contexto, se puede advertir que se presentan claramente tres parámetros normativos para el ejercicio del control parlamentario de los decretos legislativos: a) la Constitución Política, b) el Reglamento del Congreso y c) la Ley autoritativa.

Por otro lado, conforme a lo señalado por el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente N° 0017-2003-AI/TC, se han establecido los principios que inspiran el control político parlamentario: el principio de rendición de cuentas y el de responsabilidad política².

En tal sentido, recae sobre la Comisión de Constitución y Reglamento el deber de asegurar el cumplimiento del procedimiento de control de los decretos legislativos establecido en el artículo 90 del Reglamento del Congreso, así como el cumplimiento de la ley autoritativa y en ese sentido debe analizar si el decreto legislativo regula las materias específicas y si ha sido emitido dentro del plazo establecido en dicha ley. Igualmente analiza que dicha norma no vulnere las disposiciones señaladas en la Constitución Política.

A) La Constitución Política como parámetro de control

² TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 16 de marzo de 2004, recaída en el Expediente N.º 0017-2003-AI/TC. Fundamento Jurídico 17.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

Se debe efectuar un examen de constitucionalidad; es decir, utilizar la Constitución Política como parámetro de control; esto implica que se interprete el decreto legislativo a la luz de los principios de interpretación conforme a la Constitución.

En cuanto a este examen, resulta aplicable el principio de conservación de la ley, de manera que cuando se efectúe un control material o de fondo del decreto legislativo, debería proceder su derogatoria solo en aquellos supuestos en los cuales no resulte admisible ubicar alguna interpretación compatible con el ordenamiento constitucional posible.

Con relación a dichos principios, el Tribunal Constitucional mencionó en la sentencia recaída en el Expediente 0004-2004-PCC/TC³, lo siguiente:

“- El principio de conservación de la ley. Mediante este axioma se exige al juez constitucional “salvar”, hasta donde sea razonablemente posible, la constitucionalidad de una ley impugnada, en aras de afirmar la seguridad jurídica y la gobernabilidad del Estado.

Es decir, la expulsión de una ley del ordenamiento jurídico por inconstitucional, debe ser la última *ratio* a la que debe apelarse. Así, la simple declaración de inconstitucionalidad no debe ser utilizada, salvo si es imprescindible e inevitable.

- El principio de interpretación desde la constitución. Mediante este axioma o pauta básica se asigna un sentido a una ley cuestionada de inconstitucionalidad, a efectos que ella guarde coherencia y armonía con el plexo del texto fundamental”.

Dichos principios son complementados al principio de presunción de constitucionalidad de la ley, respecto del cual se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente 00033-2007-PI/TC⁴, señalando lo siguiente:

³ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 31 de diciembre de 2004, recaída en el Expediente 0004-2004-PCC/TC. Fundamento Jurídico 3.

⁴ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 31 de diciembre de 2004, recaída en el Expediente 0004-2004-PCC/TC. Fundamento Jurídico 3.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

“4. Que, según el Principio de presunción de constitucionalidad, las leyes gozan de la presunción que se encuentran de conformidad con la Constitución, hasta que este Tribunal en ejercicio de su función jurisdiccional la declare inconstitucional, en ese sentido todas las normas que emanan del Estado son consideradas constitucionales.

Este Principio se ha materializado en la Segunda Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional: “Los Jueces y Tribunales sólo inaplican las disposiciones que estimen incompatibles con la Constitución cuando por vía interpretativa no sea posible la adecuación de tales normas al ordenamiento constitucional”. Así también el Principio de conservación de las leyes permite afirmar la seguridad jurídica y mantener la legitimidad democrática de la que gozan las leyes. [...]” [Énfasis agregado].

Adviértase que dicha interpretación a favor del decreto legislativo se circunscribe única y exclusivamente al control parlamentario que se efectúa al interior de la comisión informante, y se desarrolla respecto de un decreto específico, tomando como parámetro la Constitución Política. Por lo que no existe ningún impedimento para que con posterioridad a la emisión, debate y aprobación del dictamen de control parlamentario se puedan presentar iniciativas legislativas con la finalidad de modificar o derogar aquel decreto legislativo.

En ese sentido, se deben analizar como parámetro de control de los decretos legislativos a la ley autoritativa, y se dispone que este control debe ser riguroso y estricto, mientras que, si el parámetro es la Constitución Política, al tratarse de un control de fondo del contenido del decreto legislativo, resulta admisible un control flexible y abierto, en aras de salvaguardar “la seguridad jurídica y la gobernabilidad del Estado” como lo ha señalado el Tribunal Constitucional.

B) Reglamento del Congreso como parámetro de control de constitucionalidad

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

El artículo 90 regula el procedimiento que debe seguirse para iniciar el control de los decretos legislativos que emite el Poder Ejecutivo. Y precisa las siguientes reglas:

- El presidente de la República debe dar cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente de los decretos legislativos que dicta en uso de las facultades legislativas, dentro de los tres días posteriores a su publicación.
- Recibido el oficio y el expediente mediante el cual el presidente de la República da cuenta de la expedición del decreto legislativo y a más tardar el primer día útil siguiente, el presidente del Congreso envía el expediente a la Comisión de Constitución y Reglamento del Congreso o a la que señale la ley autoritativa, para su estudio.

En consecuencia, por disposición del Reglamento del Congreso, la Comisión de Constitución y Reglamento debe evaluar, en primer lugar, el cumplimiento de estas reglas formales: el plazo para la dación en cuenta y la remisión del expediente completo del decreto legislativo.

Al respecto, el Decreto Legislativo 1595 fue publicado el 17 de diciembre de 2023, y se dio cuenta al Congreso de la República el 19 de diciembre del 2023, mediante Oficio N° 397-2024-PR, con lo cual, el ingreso del Decreto Legislativo **se realizó dentro del plazo de tres días posteriores a su publicación,** a que se refiere el literal a) del artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República.

La importancia del plazo para la dación en cuenta se sustenta en que se trata del cumplimiento de una obligación del Poder Ejecutivo, que debe ser concretada no en cualquier momento a criterio del obligado, sino dentro del plazo que el Congreso ha decidido como oportuno, es decir, dentro de los tres días siguientes a la publicación del decreto legislativo. Fecha a partir de la cual el Congreso

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

podrá iniciar el control de la norma, que es una potestad reconocida al Parlamento y no una imposición de la Constitución Política (como sí lo es para el Poder Ejecutivo). **En otras palabras, mientras que el Poder Ejecutivo tiene la obligación de dar cuenta al Congreso en el plazo establecido, el Congreso decide la oportunidad de ejercer el control parlamentario de los actos normativos del Poder Ejecutivo.**

C) La ley autoritativa como parámetro de control

Los criterios que se deben evaluar para verificar si el decreto legislativo se enmarca dentro de ley autoritativa como parámetro de control son: i) la adecuación de la norma a la materia específica y ii) cumplimiento del plazo determinado.

A efectos de corroborar que el texto del decreto legislativo que se examina se ha ajustado a la materia delegada contenida en la norma autoritativa, se puede recurrir a examinar: i) el texto expreso del extremo de la ley autoritativa invocado en el decreto legislativo, ii) la exposición de motivos de la propuesta legislativa con la que el Poder Ejecutivo solicitó la delegación de facultades, iii) el dictamen de la Comisión que se pronunció sobre el pedido de delegación de facultades, y iv) la exposición de motivos y los considerandos del propio decreto legislativo.

Sobre el particular, en la medida que la competencia o facultad legislativa le corresponde al Congreso de la República y que los decretos legislativos se emiten, precisamente, en atención a una ley autoritativa mediante la cual el Poder Legislativo delega su facultad normativa al Poder Ejecutivo, se estima que dicho control debe ser estricto, es decir, no se debe optar por interpretaciones excesivamente flexibles que limiten o disminuyan la competencia originaria y ordinaria del Poder Legislativo para legislar.

En ese sentido, ante la existencia de una duda razonable sobre si la materia regulada por el decreto legislativo se enmarca dentro la “materia específica delegada” en la ley autoritativa, se debe optar por la interpretación que concluya

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

que dicha materia no fue delegada al Poder Ejecutivo, privilegiando el debate al interior del Congreso de la República.

Al respecto, es preciso recordar que el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente 00022-2011-PI/TC⁵, ha destacado la necesidad de que se precisen las materias delegadas al Poder Ejecutivo, al señalar lo siguiente:

“20. Dentro de estos límites se encuentra la obligación de especificar la materia sobre la cual recae la delegación. Una infracción a esta exigencia se presenta no solo cuando existe una delegación ‘en blanco’, sino también cuando se concretan delegaciones legislativas generales, indefinidas o imprecisas. El Tribunal no pretende que el legislador identifique los detalles de aquello que se delega [una situación que comportaría que el legislador desarrolle en sí misma la materia que se pretende delegar y torne con ello innecesaria la delegación misma], pero sí considera necesario, desde el punto de vista del artículo 104 de la Constitución, que se delimite con suficiente claridad los confines de la materia sobre la que se autoriza legislar al Ejecutivo, y que aquello que se ha delegado no caiga dentro de las materias sobre las cuales existe una reserva absoluta de ley.” [Énfasis agregado].

La interpretación de la materia delegada debe hacerse de manera estricta y rigurosa, y no de manera extensiva, porque, como se ha explicado la potestad legislativa reside en el Congreso de la República, puesto que es el órgano que representa el pluralismo político, donde los procedimientos legislativos implican labores de estudio y debate, conforme al respeto de los principios democráticos. Siendo dichos debates públicos y a través de los cuales se procura canalizar los proyectos y exteriorizar las posiciones de los distintos sectores de la sociedad.

Mientras que, en el ámbito del Poder Ejecutivo, no necesariamente opera un procedimiento plural como el descrito; por cuanto el debate previo a la aprobación de un decreto legislativo se limita al Consejo de Ministros, encontrándose dicho debate limitado por el plazo otorgado por la ley autoritativa que, por la propia

⁵ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia de fecha 8 de julio de 2015, recaída en el Expediente 00022-2011-PI/TC. Fundamento Jurídico 20.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

naturaleza extraordinaria de los decretos legislativos, el debate al interior del Ejecutivo es más restringido y breve.

3.3. Análisis del caso concreto

Esta comisión considera pertinente realizar el análisis del Decreto Legislativo, conforme a las siguientes secciones:

A) Identificación de la materia de delegación de facultades

El Decreto Legislativo 1595, se sustenta en la delegación de facultades contenida en el literal b del numeral 2.3. del artículo 2 de la Ley 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; estableciendo lo siguiente:

Artículo 2. Materias de la delegación de facultades legislativas

“[...]”

2.3. En materia de infraestructura social y calidad de proyectos

[...]

- b) Modificar el Decreto Legislativo 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, para fortalecer las competencias y funciones de las entidades del sector, la prestación del servicio de saneamiento a nivel nacional, a los prestadores de servicios en la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, sus capacidades institucionales, operativas y financieras; promocionar e incentivar la comercialización de los productos generados de los servicios de saneamiento; permitir la utilización de su infraestructura para prestar servicios públicos y regular la estructura del mercado del servicio de saneamiento, estableciendo competencias, funciones e incentivos para la

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

integración de prestadores. Asimismo, 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.

[...]

Conforme a esta autorización material, corresponde evaluar si el articulado del Decreto Legislativo 1595 se ajusta a los parámetros invocados.

B) Contenido del Decreto Legislativo examinado

El Decreto Legislativo 1595, Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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:

- a) Título Supletorio.
- b) Regularización del Tracto Sucesivo.
- c) Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados.
- d) Prescripción adquisitiva de dominio.
- e) 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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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. (*) NOTA SPIJ.

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.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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.

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

Facúltese 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.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

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.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

C) Análisis de constitucionalidad de la norma

Atendiendo a los principios descritos que deben inspirar el análisis de la constitucionalidad de los Decretos legislativos (presunción de constitucionalidad y conservación de la ley), se advierte lo siguiente:

- Cumple con los parámetros constitucionales previstos para la legislación delegada (artículo 104 de la Constitución Política).
- Se verifica que el desarrollo de las materias delegadas en el Decreto Legislativo objeto de análisis, no se encuentra referido a reforma constitucional, aprobación de tratados internacionales, leyes orgánicas, Ley de Presupuesto y Ley de la Cuenta General de la República. Asimismo, la norma analizada no vulnera derechos fundamentales.
- De lo que se aprecia que el presente decreto legislativo ha sido expedido conforme a los preceptos constitucionales.

D) Análisis de la facultad y el plazo contenidos en la ley autoritativa

Esta comisión, luego de analizar el contenido del articulado de la norma en estudio y de la revisión de la norma autoritativa, observa lo siguiente:

- El objeto y disposiciones del Decreto Legislativo analizado se ajusta a la delegación de facultades invocada contenida en la norma autoritativa.
- Por lo tanto, cumple con los parámetros previstos en la norma autoritativa; es decir se emitió dentro de las facultades conferidas en el marco normativo de conformidad con el literal b del numeral 2.3. del artículo 2 de la Ley N° 31880.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

- En cuanto al plazo, se aprecia que, mediante la Ley 31880, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 23 de setiembre de 2023, se delegó al 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. Así se tiene que, el Decreto Legislativo 1595 fue publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17 de diciembre de 2023, dentro del plazo otorgado por la Ley Autoritativa. Por lo tanto, se concluye que el Decreto Legislativo 1595, fue emitido dentro del plazo de noventa (90) días calendario, contenido en la ley autoritativa.

E) Sobre el Informe dictado por la Subcomisión de Control Político.

Esta comisión observa que existe coincidencia entre los parámetros de control que utiliza esta comisión y los invocados por la Subcomisión de Control Político; por lo que se confirma la conclusión contenida en el Informe aprobado en la fecha 11 de junio de 2025 emitido por la Subcomisión de Control Político, que considera que el Decreto Legislativo 1595, Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones, **SÍ CUMPLE** con lo dispuesto en el artículo 101 numeral 4, y el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República, por cuanto no contraviene la normativa constitucional, y se enmarca dentro de las facultades delegadas por el Congreso de la República al Poder Ejecutivo mediante la Ley 31880.

IV. CUADRO RESUMEN

La evaluación realizada por esta comisión se puede resumir en el siguiente cuadro:

Cuadro 1
Control formal y sustancial de la norma evaluada

CONTROL FORMAL	
Requisitos formales	Cumplimiento de requisitos formales
Plazo para dación en cuenta	✓ Sí cumple.

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

	El Decreto Legislativo 1595 fue publicado el 17 de diciembre de 2023, y se dio cuenta al Congreso de la República el 19 de diciembre de 2023, mediante Oficio N° 397-2024-PR, con lo cual, el ingreso del Decreto Legislativo se realizó dentro del plazo de tres días posteriores a su publicación, a que se refiere el literal a) del artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República.
Plazo para la emisión de la norma	✓ Sí cumple. La Ley 31880, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 23 de setiembre de 2023, se delegó al Poder Ejecutivo la facultad de legislar sobre las materias señaladas en los artículos 1 y 2 de la citada ley, por un plazo de noventa (90) días calendario. El Decreto Legislativo 1595 fue publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17 de diciembre de 2023, dentro del plazo otorgado por la Ley Autoritativa. Por lo tanto, se concluye que el Decreto Legislativo 1595, fue emitido dentro del plazo de noventa (90) días calendario, contenido en la ley autoritativa.
CONTROL MATERIAL	
Requisitos sustanciales	Cumplimiento de requisitos sustanciales
Constitución Política del Perú.	✓ Sí cumple. No contraviene normas constitucionales.
Materia específica	✓ Sí cumple. El Decreto Legislativo 1595 cumple con los parámetros previstos en la norma autoritativa; es decir se emitió dentro de las facultades conferidas de conformidad con 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.

Elaboración: Comisión de Constitución y Reglamento.

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595, DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

V. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, la Comisión de Constitución y Reglamento, recogiendo el contenido del Informe sobre el Decreto Legislativo N° 1595 aprobado el 11 de junio de 2025 por la Subcomisión de Control Político; concluye que el Decreto Legislativo 1595, Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones, **SÍ CUMPLE** con lo dispuesto por el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y el artículo 90 del Reglamento del Congreso de la República, y se enmarca en las facultades delegadas por el Congreso de la República al Poder Ejecutivo 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.

Dese cuenta.
Sala de Sesiones
Lima, 16 de setiembre de 2025

ARTURO ALEGRÍA GARCÍA
Presidente
Comisión de Constitución y Reglamento

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”.
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”.

**PREDICTAMEN RECAÍDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1595,
DECRETO LEGISLATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL
DERECHO DE PROPIEDAD, DE LAS CARACTERÍSTICAS
FÍSICAS DE LOS PREDIOS URBANOS, DE HABILITACIONES
URBANAS Y DE EDIFICACIONES.**