

DECRETO SUPREMO N° 011-2013-VIVIENDA

Decreto Supremo que reglamenta los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones

Fecha de publicación: 23-09-2013

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 30025, se aprobó la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura;

Que, el artículo 13 de la citada Ley establece que los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura señaladas en el párrafo 1.1 del artículo 1 del referido dispositivo normativo son transferidos a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud;

Que, la Tercera Disposición Complementaria Final de la indicada Ley faculta al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) para que, a solicitud del sujeto activo, tramite el saneamiento físico-legal, incluyendo rectificación de áreas, de predios de dominio privado del Estado o de particulares, para la adquisición por trato directo o mediante el proceso de expropiación, en coordinación con el nivel de gobierno que corresponda; asimismo, señala que mediante reglamento, aprobado por decreto supremo, se establecen los procedimientos especiales que sean necesarios para la ejecución del saneamiento físico-legal y la inscripción de la transferencia del derecho de dominio a favor del sujeto activo y que dicha facultad puede ser ejercida de manera alternativa a la función conferida a la SBN en el numeral 14.2 del artículo 14 de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, a fin de garantizar la óptima observancia de las disposiciones antes mencionadas, y correspondiendo implementar los procedimientos especiales que resulten necesarios para su eficiente ejecución amerita la emisión de normas reglamentarias;

De conformidad con lo establecido por el numeral 8) del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral 3) del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; y la Ley N° 30025, Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación del Reglamento

Aprobar el Reglamento de los procedimientos especiales de Saneamiento Físico-Legal y Reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación, el cual consta de 03 (tres) Títulos, 06 (seis) Capítulos, 48 (cuarenta y ocho) artículos, y 02 (dos) Disposiciones Complementarias Finales y Transitorias.

Artículo 2.- De los Predios de propiedad estatal

Para efectos de la aplicación de la Ley N° 30025, entiéndase como predios de propiedad estatal los predios y/o edificaciones de dominio público y privado que tienen como titular al Estado, independientemente del nivel de gobierno al que están adscritos, incluidas sus empresas, así como de la calidad del administrador, propietario o titular registral estatal de quien los detenta, inscritos y no inscritos en el Registro de Predios, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la referida Ley.

Artículo 3.- De los actos a cargo de la SBN

Los actos a cargo de la SBN se inician a solicitud del representante de la entidad pública del sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto, la cual deberá acompañar el plan de saneamiento físico y legal del predio estatal materia de solicitud, el que estará visado por los profesionales designados por el titular del proyecto, e identificará el área total y el área afectada de cada predio, conteniendo como mínimo el informe técnico legal en donde se precise ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros, sustentado con las partidas registrales, títulos archivados, certificados de búsqueda catastral, inspección técnica, planos perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, memoria descriptiva correspondiente y fotografía del predio.

En caso que para la elaboración del plan antes indicado se requiera información o documentación que no sea accesible al titular del proyecto, éste podrá requerirla a la entidad pública afectada con dicho proyecto, la cual deberá ser entregada bajo responsabilidad.

Las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del titular del proyecto se sustentarán en la información y documentación que éste haya brindado y determinado en el plan de saneamiento físico y legal, el cual tendrá la calidad de Declaración Jurada.

Artículo 4.- De las cargas que afecten los predios de propiedad estatal

Los predios con cargas tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, entre otros, serán transferidos a favor del titular del proyecto, quien deberá realizar los trámites o coordinaciones necesarias para el levantamiento o adecuación de las mismas.

CONCORDANCIAS:

- [Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA](#) - Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 48)

Artículo 5.- De los predios no inscritos

En el caso de predios no inscritos de propiedad estatal, la SBN realizará la primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto dentro del plazo establecido en el artículo 13 de la Ley N° 30025, para lo cual deberá adjuntar la Resolución que aprueba la primera inscripción de dominio, los planos perimétricos y de ubicación correspondiente así como la memoria descriptiva.

Los documentos señalados en el párrafo que anteceden tendrán mérito suficiente para la primera inscripción de dominio en el Registro de Predios, no pudiendo el Registrador solicitar otros documentos, bajo responsabilidad.

CONCORDANCIAS:

- [Ley N° 29151 \(art. 23\)](#)

Artículo 6.- De los predios comprendidos en causales de venta directa

La SBN desestimarán de plano las solicitudes de venta directa efectuadas al amparo del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, respecto de predios estatales comprendidos en la Ley N° 30025.

CONCORDANCIAS:

- [Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA](#) - Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 77)

Artículo 7.- De la aplicación del Reglamento

Las normas y procedimientos especiales detallados en el Reglamento de los procedimientos especiales de Saneamiento Físico-Legal y Reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación, podrán ser aplicados por la SBN en lo que corresponda. Asimismo, la SBN emitirá las directivas que requiera para el mejor cumplimiento de sus funciones.

CONCORDANCIAS:

- [Ley N° 29151](#) (art. 14 numeral 14.1, literal a)
- [Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA](#) - Reglamento de la Ley N° 29151 (art. 48)

Artículo 8.- De la intervención de los Verificadores ad hoc en los supuestos de prevalencia registral

Facúltase a los ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros agrónomos y agrícolas que se encuentren registrados en el Índice de Verificadores de la SUNARP a aplicar los criterios de prevalencia registral establecidos en el Reglamento que se aprueba en el artículo primero del presente Decreto Supremo, siempre y cuando acrediten que intervienen a solicitud del Sujeto Activo de la expropiación.

Los verificadores Ad hoc antes señalados asumen responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifican y declaran ante la SUNARP; así como su conformidad con las normas vigentes.

Artículo 9.- De los requisitos para el ingreso de los verificadores ad hoc al Índice de Verificadores de la SUNARP

La SUNARP establecerá los requisitos necesarios para el ingreso de los verificadores ad hoc al Índice de Verificadores de la SUNARP.

Artículo 10.- De las sanciones a los verificadores ad hoc

La SUNARP, podrá imponer una sanción a los verificadores ad hoc, siempre que se acredite el incumplimiento de sus funciones y obligaciones, para lo cual se seguirá el procedimiento respectivo previsto en el Índice de Verificadores de la SUNARP.

Artículo 11.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y por el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

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

OLLANTA HUMALA TASSO

Presidente Constitucional de la República

RENÉ CORNEJO DÍAZ

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

DANIEL FIGALLO RIVADENEYRA

Ministro de Justicia y Derechos Humanos

**REGLAMENTO
DE LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE SANEAMIENTO FÍSICO-
LEGAL Y REGLAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIAS Y
MODIFICACIONES FÍSICAS DE PREDIOS SUJETOS A TRATO DIRECTO O
EXPROPIACIÓN**

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los procedimientos especiales para el saneamiento físico-legal, así como las reglas aplicables para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a la adquisición por trato directo o expropiación, en el marco de las Leyes N° 30025 y N° 27117.

Artículo 2.- Definiciones, abreviaturas y nomenclaturas

En adelante y para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- * **Ley:** Ley N° 30025, “Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura”.
- * **Ley N° 27117,** Ley General de Expropiaciones.
- * **Sujeto activo:** entidad del Gobierno Nacional, Gobierno Regional o Gobierno Local al cual pertenece la obra de infraestructura, según corresponda.
- * **Sujeto pasivo:** propietario o poseionario conforme a lo señalado en el artículo 11 de la Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones.
- * **Poseedor:** aquella persona que ejerce conducción sobre el predio materia de trato directo o expropiación, ya sea en forma directa o a través de terceros que reconozcan que poseen en nombre de él.
- * **RdP:** Registro de Predios de la SUNARP.
- * **SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- * **COFOPRI:** Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.
- * **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

**TÍTULO II
PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL**

Artículo 3.- Finalidad

Los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal de la propiedad se ejecutan sobre predios de particulares objeto de adquisición forzosa por trato directo o expropiación, a fin de determinar con precisión las áreas físicas afectadas, así como la regularización del dominio.

Artículo 4.- Entidad competente

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, es la entidad competente para ejecutar los procedimientos especiales contenidos en el presente Título, los mismos que se inician a solicitud del sujeto activo.

Artículo 5.- De los procedimientos especiales

Los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal son:

- a) Procedimiento de regularización de dominio por tracto sucesivo.
- b) Rectificación de áreas de predios inscritos.

Artículo 6.- Características

Los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal tienen las siguientes características:

Actuación Informada: en los procedimientos a cargo de COFOPRI, el sujeto pasivo debe conocer la finalidad del procedimiento de saneamiento físico-legal a realizar, así como sus efectos.

Información Pública: los actos que realiza COFOPRI son publicados conforme las exigencias de la Ley y el presente Reglamento garantizando el debido proceso y la publicidad ante terceros

Artículo 7.- Costos de los procedimientos

Los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal son onerosos. Los costos de ejecución son asumidos por el sujeto activo.

Los costos son determinados por COFOPRI por cada etapa, de forma independiente.

La ejecución de cada etapa estará sujeta a las condiciones y plazos que consten en un convenio que para estos efectos se suscriba, en el cual se regulen todas las obligaciones.

Los costos de actuaciones ante otras entidades tales como tasas registrales, notariales, judiciales que resulten necesarios ejecutar, también son asumidos por el sujeto activo.

Artículo 8.- Inicio de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal

Los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal de la propiedad se inician a pedido del sujeto activo.

Artículo 9.- Requisitos

Para el inicio de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud suscrita por el funcionario competente de la entidad que tenga la calidad de sujeto activo del procedimiento de expropiación.

- b) Adjuntar información gráfica del área del proyecto. La información se presenta en coordenadas UTM universal. En caso de infraestructura vial, la información refiere al eje de vía, precisando la ubicación de los puntos de control terrestre, el derecho de vía aprobado y, de ser el caso, la existencia de monumentación.
- c) Presentación del Plan de saneamiento físico y legal del área total o parcial (tramo o sección) que comprende los predios a expropiarse, a que refiere la Sexta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025.
- d) Adjuntar todos los antecedentes documentales, así como la información detallada del universo de predios potenciales de saneamiento físico-legal, incluyendo la información obtenida en los procesos de liberación ejecutado por el sujeto activo, en caso de existir.
- e) Partidas registrales o en su defecto certificado de búsqueda catastral, información documental, técnica y legal sobre antecedentes registrales, sobre cargas registrales y procesos judiciales en que se discuta la propiedad de los inmuebles afectados, en caso de existir.

Las peticiones que no sean suscritas por los sujetos activos o no adjunten los requisitos completos, serán observadas y su tramitación suspendida hasta que se cumpla con la subsanación en un plazo no menor a 7 días hábiles. Cumplido el plazo, se concluye la atención de la petición.

Artículo 10.- Efecto de las variaciones o errores respecto de la información remitida por el sujeto activo

El sujeto activo es responsable de la información que proporciona. Las omisiones u otra acción que generen error en el costo o productos elaborados, serán asumidas por el sujeto activo.

Artículo 11.- Comunicación de modificaciones del proyecto

Si durante la realización de los procesos especiales de saneamiento físico-legal, el sujeto activo modifica o varía las áreas del proyecto que afecte su ejecución, debe cumplir de forma inmediata, bajo responsabilidad, con remitir la petición de modificación del pedido inicial, adjuntando la documentación complementaria respecto de la modificación conforme a las reglas del artículo 9 del presente Reglamento. Los costos generados por las acciones ya realizadas así como los costos adicionales que COFOPRI determine como producto de la variación son asumidos por sujeto activo.

Artículo 12.- Obligación de las entidades en otorgar documentación e información

En la ejecución de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal, las entidades públicas están obligadas a realizar la entrega inmediata de la documentación o información solicitada por COFOPRI, bajo responsabilidad. Las entidades deben permitir el acceso directo a la información y acceso en línea a las bases de datos, de acuerdo a los mecanismos de seguridad de la propia entidad.

Artículo 13.- Sujeto beneficiario en los procedimientos

Los beneficiarios son los sujetos pasivos, cuyos predios están afectados en todo o parte para su transferencia en favor del sujeto activo.

Artículo 14.- De la coordinación con otros niveles de gobierno a cargo de los procesos de formalización de la propiedad

En las áreas afectadas que resulten inmersas en procesos de formalización con fines de adjudicación y, en tanto que las normas de formalización de la propiedad urbana,

rural o las de adjudicación por venta directa cumplen finalidades diferentes a las reguladas en el presente Reglamento, se coordinará con los organismos competentes del Gobierno Nacional, Regional o Local, según corresponda, a efectos que éstas brinden la información y/o documentación existente así como realicen las acciones necesarias para facilitar la ejecución de los procedimientos especiales.

Artículo 15.- Etapas

Los procedimientos especiales involucran las siguientes etapas:

1. Elaboración de expedientes individuales de predios afectados.
2. Saneamiento físico-legal de la propiedad.

La ejecución de cada etapa está condicionada a la aceptación escrita, por parte del sujeto activo, de los costos y cronograma que COFOPRI haya comunicado. Para la primera etapa, la comunicación se realiza una vez efectuada la evaluación de los documentos presentados de acuerdo al artículo 9 del presente Reglamento; y para la segunda etapa la comunicación se realiza conjuntamente con la notificación del resultado a que hace referencia el artículo 23 del presente Reglamento.

El costo para la ejecución de la primera etapa se realiza en función de la información proporcionada por el sujeto activo a que refiere el artículo 9 del presente Reglamento; y el de la segunda etapa se realiza en base a la información de los expedientes individuales y respecto de los predios señalados taxativamente por el sujeto activo.

CAPÍTULO I ETAPA DE ELABORACIÓN DE EXPEDIENTES INDIVIDUALES DE PREDIOS AFECTADOS

Artículo 16.- De la información presentada por el sujeto activo

En todos los casos de las peticiones efectuadas por los sujetos activos, COFOPRI examinará la información presentada.

Las acciones de revisión que realiza COFOPRI comprenden:

- a) Cruce de información planimétrica en la base gráfica de COFOPRI, pudiendo elaborar planos de consulta que servirán para el desarrollo del trabajo de campo.
- b) El análisis de la información registral presentada por el sujeto activo.
- c) El análisis de la información proveniente de municipalidades, Gobiernos Regionales y de otras instancias estatales, que hubiera presentado el sujeto activo.
- d) El análisis de la información proveniente de Notarias Públicas y Juzgados respecto de la existencia de propiedades en la zona de intervención, presentadas por el sujeto activo.
- e) La digitalización de la información planimétrica.

Artículo 17.- Trabajo de campo

El trabajo de campo comprende:

1. Verificación de la monumentación del área afectada del proyecto o del eje de vía, según corresponda. En los casos de comprobarse que la monumentación es inexistente o insuficiente para el desarrollo de los procedimientos de saneamiento,

se comunicará al sujeto activo a efectos de contar con su aprobación para el levantamiento y monumentación de los puntos de control necesarios, en este supuesto, los costos que esto demande son independientes a la ejecución de las etapas del procedimiento.

2. Levantamiento físico de los predios individuales afectados.
3. Recopilación de información, predio por predio, que permita identificar:
 - a) Afectados individuales de cada uno de los predios.
 - b) Condiciones bajo las cuales se ejerce la tenencia individual. Esta información se recoge a través de declaraciones juradas que comprometen la certeza de la información proporcionada y sus fines.
 - c) Documentación personal y de titularidad respecto a la tenencia del predio de cada afectado individual.
 - d) Predios no ocupados.
 - e) La finalidad o uso actual del predio ocupado.
4. La recopilación de la información registral respecto de títulos archivados y demás revisión de antecedentes registrales, en caso de no haber sido presentada por el sujeto activo.
5. Recopilación de información proveniente de municipalidades, gobiernos regionales, dependencias ministeriales u otra entidad pública, en caso de no haber sido presentada por el sujeto activo.
6. Recopilación de información proveniente de empresas privadas de telefonía, electricidad, agua y saneamiento, entre otros, que tuviera relevancia.
7. Recopilación de información proveniente de notarías públicas y juzgados, de ser necesario.

Artículo 18.- Evaluación de la información

Durante esta etapa se procederá a la revisión de la información a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 19.- Procesamiento de la información

COFOPRI procesará los resultados de la situación jurídica respecto del tipo de dominio de cada predio afectado, que consta en el informe respectivo.

El informe a que se refiere el párrafo precedente debe contener:

- a) Información sobre la existencia de posibles conflictos o litigios judiciales o administrativos en los que se discuta la propiedad de los predios afectados; o de procedimientos judiciales que puedan influir en el procedimiento.
- b) Información sobre la existencia de cualquier otra situación relevante advertida del cruce con la información obrante en la base gráfica de COFOPRI, para la ejecución del procedimiento especial en los predios individuales como ubicación en áreas de riesgo, en zonas intangibles o de dominio público como zonas de playas, zonas arqueológicas, existencia de vías, concesiones, etc.

- c) La estrategia de saneamiento físico-legal del dominio para la regularización de la tenencia en cada predio individual que haya sido identificado como factible de saneamiento físico-legal mediante alguno de los procedimientos especiales señalados en el presente Reglamento, y los otros mecanismos alternativos de saneamiento físico-legal a los que puede acudir (judicial o notarial).
- d) Información sobre los predios afectados donde no es posible ejecutar ningún procedimiento de saneamiento físico-legal de la propiedad.
- e) Información gráfica del mosaico de propiedades inscritas, del mosaico de propietarios con predios saneados sin inscripción, mosaico de propietarios sin documentos públicos para su ingreso registral, mosaico de poseionarios con título, mosaico de poseionarios sin documentos, y otros que resulten necesarios.

COFOPRI elaborará los planos que contienen la información que refleje la situación encontrada sobre la tenencia de los predios, con la identificación del área total del predio y aquella afectada para los fines de trato directo o expropiación.

Artículo 20.- Conformación de los expedientes individuales que sustentan la identificación de los ocupantes como sujetos pasivos y otros

Luego de completar las actuaciones descritas en los artículos precedentes, con la finalidad de sustentar la identificación de la situación respecto de la tenencia de cada predio, se procede a la elaboración de los expedientes individuales.

Artículo 21.- Del contenido de los expedientes individuales

Cada expediente individual contiene:

- * Hoja resumen respecto del área y la relación jurídica de la tenencia del predio.
- * Ficha de relevamiento de información (tomada en campo).
- * Documentación entregada en campo por el sujeto pasivo (número de titulares, documentos de identidad, estado civil, documentos probatorios de su relación jurídica en el predio, fecha de ocupación, uso del bien, información registral, municipal u otros de acuerdo al uso, etc.)
- * Copia simple de los antecedentes registrales:
- * Partidas registrales
- * Títulos archivados.
- * Copias simples de documentos recopilados en diferentes instituciones públicas y/o privadas.
- * Plano perimétrico del predio y del área afectada por el proyecto, en coordenadas UTM, a escala, conteniendo el cuadro de datos técnicos.

Artículo 22.- Resultado

- a) La identificación del predio afectado, el área, el uso, ubicación dentro del área a sanear (mosaico de predios).

- b) La condición legal de la tenencia del predio respecto de los afectados en los cuales se ejecutarán algunos de los procedimientos especiales regulados en el presente Reglamento.
- c) La condición legal de la tenencia del predio respecto de afectados en los que no resulta procedente el saneamiento físico-legal por alguno de los procedimientos especiales regulados en el presente Reglamento.

En los supuestos antes señalados, se debe detallar la condición de conducción del predio: poseionarios (fecha de ocupación y si cuenta con documentación que lo acredite como tal y otras condiciones que se pueda advertir) y propietarios; sobre propiedad privada o estatal inscrita o no inscrita.

Artículo 23.- Notificación del resultado

El resultado de esta etapa se notificará al sujeto activo, a fin que pueda solicitar a COFOPRI la ejecución de la etapa de saneamiento físico-legal, pudiendo abarcar la totalidad o parte del universo de predios individuales factibles de sanearse.

CAPÍTULO II ETAPA DE SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DE LA PROPIEDAD

Artículo 24.- Requisitos

Para el inicio de la etapa de saneamiento físico-legal, el sujeto activo presentará lo siguiente:

- a) Solicitud suscrita por el sujeto activo.
- b) Identificación individualizada de los predios en los que se requiere ejecutar el saneamiento físico-legal, según el detalle de los resultados entregado por COFOPRI.
- c) Declaración respecto a que, en caso de existir variación en el área del proyecto inicialmente solicitado, se compromete a cubrir los costos.

Artículo 25.- Documentos no exigibles por el RdP

Atendiendo a la finalidad del saneamiento físico-legal, en las inscripciones que resulten de este procedimiento especial, el RdP no deberá exigir la presentación de autorizaciones municipales o cualquier otro requisito que se refiera al uso o destino del área materia de saneamiento físico-legal.

Artículo 26.- Comunicación a otras entidades

COFOPRI comunica al Gobierno Local o Regional u otra entidad competente, que se está procediendo a la realización de la etapa de saneamiento físico-legal del proyecto en el ámbito de su jurisdicción.

Artículo 27.- Identificación de nuevas situaciones respecto del predio

Si durante la ejecución del saneamiento físico-legal se identifica alguna nueva situación en el predio que afecte su ejecución, se comunicará tanto al sujeto activo como al sujeto pasivo respecto del cambio, y si el mismo afecta o no la continuación del procedimiento.

Artículo 28.- Suspensión del plazo del saneamiento físico-legal

Los plazos establecidos en el cronograma de saneamiento físico-legal, se suspenden en su ejecución por razones imputables al sujeto activo, existencia de desastres naturales, protesta social y causas de fuerza mayor que afecten la operatividad de COFOPRI, sea en sus oficinas descentralizadas, o que las causas se produzcan en la zona determinada para el saneamiento físico-legal.

La suspensión será comunicada al sujeto activo mediante informe sustentatorio de COFOPRI y se mantiene hasta que dure la causa.

Artículo 29.- Formas de conclusión del saneamiento físico-legal

La ejecución del saneamiento físico-legal se realiza de forma progresiva, atendiendo la particularidad de las acciones a ejecutar en cada predio.

El saneamiento físico-legal que se ejecuta individualmente, concluye por:

1. Haberse completado todas las acciones previstas para su realización.
2. No contar con la aceptación del sujeto pasivo del predio afectado.
3. Haberse presentado oposición u otra situación objetiva que impida su ejecución.
4. De acuerdo a lo pactado en el convenio.

Las oposiciones no deben ser resueltas administrativamente. Su interposición obliga a comunicar al opositor, sujeto activo y sujeto pasivo, que se ha producido la causal de conclusión, precisando que se deja a salvo el derecho que les asiste de regularizar su situación a través de otros mecanismos.

Artículo 30.- Fin de la etapa de saneamiento físico-legal

La conclusión de la etapa de saneamiento físico-legal se produce con la remisión de la comunicación que curse COFOPRI al sujeto activo, de acuerdo a las cláusulas sobre obligaciones reguladas en el convenio.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN PROPIEDAD DE PARTICULARES: TRACTO SUCESIVO

Artículo 31.- Etapas del procedimiento de regularización de tracto sucesivo

La Regularización de Dominio por Tracto Sucesivo es un procedimiento especial de saneamiento físico-legal administrativo, que tiene por finalidad regularizar el dominio en los predios afectados por expropiación.

Se realiza en las siguientes etapas:

1. Notificación al Sujeto Pasivo sobre la regularización del tracto sucesivo.
2. Aceptación formal del sujeto pasivo e inscripción de anotación preventiva.
3. Notificación a las partes involucradas
4. Calificación de la cadena ininterrumpida de transferencias.
5. Emisión de la resolución expedida por el Jefe Zonal correspondiente.
6. Notificación de la resolución.
7. Emisión del certificado de regularización de dominio.

Artículo 32.- Notificación al Sujeto Pasivo sobre la Regularización del Tracto Sucesivo

La notificación se elabora con la información recabada en la etapa de conformación de expedientes individuales y con los resultados de la misma etapa correspondiente al predio.

La notificación será remitida por conducto idóneo que permita su acuse de recibo, al titular (es) identificado en la primera etapa a que se refiere el Capítulo I del Título II del presente Reglamento.

Además de los requisitos generales a que refiere el artículo 24 de la Ley N° 27444, la notificación contendrá la siguiente información:

- a) La denominación del procedimiento especial de saneamiento físico-legal, su desarrollo y efectos, precisando en cada caso, la situación detectada y la regularización que se efectuará, considerando la particularidad de cada caso, incluyendo la necesidad de rectificación de áreas, cuando corresponda, según los resultados del proceso de elaboración de expedientes.
- b) La necesidad de contar con su aceptación, a fin de ejecutar las demás acciones de saneamiento físico-legal, conforme se había indicado en la etapa de conformación de expedientes individuales.
- c) Comunicar que se corrija algún dato, respecto de datos personales o en relación al predio.
- d) El requerimiento de entrega de copias fedateadas o legalizadas de los documentos privados, y las copias certificadas de los documentos públicos que acrediten la transferencia, cuando se trate de documentos privados, y de copias certificadas de documentos públicos.
- e) La posibilidad de adjuntar la documentación adicional que considere necesaria para la realización del saneamiento físico-legal.
- f) No puede realizar ningún movimiento registral que importe la transferencia de dominio, parcelaciones u otros, que no sean realizadas por COFOPRI, hasta la culminación del procedimiento.

Artículo 33.- Aceptación formal del sujeto pasivo

Recibida la notificación, el sujeto pasivo emitirá la aceptación respecto de la continuación del procedimiento especial de saneamiento físico-legal por regularización del tracto sucesivo. La aceptación se emite con la suscripción de una declaración jurada, acta, formulario o por cualquier documento que acredite un consentimiento informado de la misma.

Para la aceptación, bastará la firma de una de las personas identificadas en la notificación o su representante. Junto con la aceptación, cada titular identificado puede manifestar pedidos de rectificación de algún dato, en tanto sea relevante a la regularización de dominio.

Artículo 34.- Anotación preventiva

Con la aceptación, COFOPRI, mediante oficio, solicita ante el RdP que se realice una anotación preventiva en la partida donde conste inscrito el predio, con el fin que publicite la realización del procedimiento especial de saneamiento físico-legal en el predio de regularización de tracto sucesivo.

La vigencia de la anotación se extiende hasta que se inscriba el certificado de regularización de dominio o hasta la comunicación de su cancelación que emita COFOPRI.

Artículo 35.- Notificación a las partes involucradas

Se notificará a la persona que figure inscrita como titular del dominio en la partida registral del predio afectado, así como a todas aquellas personas que conformen la cadena de transferencias de propiedad de la cual deriva el derecho del propietario ocupante del predio afectado. La notificación se dirigirá al domicilio que figure en los respectivos contratos de transferencia, y de no haberlo consignado, de acuerdo a las reglas de la Ley N° 27444, para que en un plazo que no excederá de los 15 días hábiles de notificado puedan presentar oposición al trámite.

Adicionalmente se publicará mediante aviso por una sola vez en el diario oficial El Peruano, informando de la identificación del predio afectado y el número de partida registral donde se encuentre inscrito, y el nombre de la persona o personas a favor de las cuales le regularizará el dominio, para que en un plazo que no excederá de los 15 días hábiles puedan presentar oposición al trámite.

Artículo 36.- Contenido del expediente individual

Los expedientes individuales de tracto sucesivo deberán contener los siguientes documentos:

1. Los documentos del expediente individual conformado de acuerdo a lo establecido en la primera etapa a que se refiere el Capítulo I del presente Reglamento.
2. Documentos de identidad y estado civil del propietario del o los ocupante(s) del predio afectado. En caso de convivencia, el documento judicial o notarial que lo acredite
3. Copias fedateadas o legalizadas de los documentos privados, y las copias certificadas de los documentos públicos que acrediten la cadena ininterrumpida de transferencias del propietario registrado al propietario actual ocupante del predio afectado.

Artículo 37.- Calificación de los expedientes individuales

La calificación sólo procede cuando se cuenta con los documentos que acreditan la existencia de cadena ininterrumpida de transferencias del predio afectado. Concluida la evaluación de los títulos de dominio, se emitirá un informe legal que determine la procedencia o no de la regularización del tracto sucesivo.

El resultado de la calificación es ingresado a un sistema o plataforma informática creada para tal fin.

Artículo 38.- De la Resolución

La resolución que declara regularizado el Dominio por Tracto Sucesivo se notificará en el domicilio que figure en los respectivos contratos de transferencia, y de no haberlo consignado, de acuerdo a las reglas de la Ley N° 27444.

Artículo 39.- Emisión del Certificado de Regularización de Dominio

De no mediar oposición a la resolución se procederá a emitir el Certificado de Regularización de Dominio emitido por el Jefe Zonal correspondiente, mediante el cual se declara acreditado el tracto sucesivo de dominio a favor de los titulares del predio afectado, conteniendo una anotación que identifique que el predio será afectado por un proceso de expropiación, informándose además que el titular a favor de quien se regulariza, conoce el destino y objeto del saneamiento físico-legal especial.

El Certificado de Regularización de Dominio, tendrá mérito suficiente para la inscripción de los actos que contenga en el Registro de Predios, no pudiendo el registrador solicitar otros documentos, bajo responsabilidad.

CAPÍTULO IV RECTIFICACIÓN DE ÁREAS DE PREDIOS INSCRITOS DE PARTICULARES

Artículo 40.- Procedencia

Procede la rectificación de la inscripción registral referida a los datos técnicos de los predios inscritos, cuando se advierta discrepancias de áreas, linderos, perímetro, ubicación y otros, respecto de los datos físicos levantados en campo de los predios objeto de saneamiento físico-legal, siempre que éstos excedan los rangos de tolerancia registral permisible y no exista similitud en la forma entre el polígono del área física levantada y el de la información registral.

Artículo 41.- Etapas del procedimiento

La rectificación se realizará considerando lo siguiente:

- 1) Levantamiento y/o relevamiento físico en campo del predio afectado y suscripción de las actas de conformidad de linderos, por parte del propietario y colindantes que participen.
- 2) Elaboración del plano y de los carteles de publicación para su respectiva notificación.
- 3) Notificación dirigida a los propietarios y colindantes de los predios afectados, precisando los datos técnicos materia de rectificación.
- 4) En los casos de ausencia de alguno de los colindantes, se publicará el cartel en los locales de las entidades más representativas por un periodo de 10 días hábiles.
- 5) Informe técnico y plano de rectificación que dará mérito a la inscripción.
- 6) Emisión del Certificado de Rectificación.

El Certificado contendrá la declaración de rectificación, precisando que la misma se ha realizado mediando la intervención de los propietarios de predios colindantes.

Artículo 42.- Inscripción de la rectificación

Para la inscripción de la rectificación de áreas, COFOPRI presentará Oficio suscrito por el jefe zonal, adjuntando lo siguiente:

- a) Certificado de rectificación y plano del predio con cuadro de datos técnicos, debidamente suscrito por el ingeniero responsable y el Jefe Zonal.
- b) Archivo digital.

Los documentos antes citados son suficiente para la inscripción en el Registro de Predios, no pudiendo el registrador solicitar otros documentos, bajo responsabilidad.

De generarse superposiciones gráficas producto del proceso de rectificación del predio involucrado con predios colindantes no afectados, el registrador no exigirá ejecutar la rectificación de dichos predios colindantes.

TÍTULO III

INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIAS Y MODIFICACIONES DE PREDIOS SUJETOS A TRATO DIRECTO O EXPROPIACIÓN

Artículo 43.- De los sujetos competentes para solicitar las inscripciones

Los sujetos activos, a través de los representantes que para estos efectos designe son los autorizados para solicitar ante el RdP la realización de las inscripciones registrales de las transferencias y modificaciones de predios que se desarrollan respecto de predios afectados y sujetos a trato directo o expropiación, en el marco de las Leyes N° 30025 y N° 27117.

El sujeto activo podrá solicitar simultáneamente la inscripción de varios actos sucesivos, indicando el orden de prelación.

Artículo 44.- De la información emitida por la SUNARP

La SUNARP proporcionará información registral de antecedentes registrales y búsquedas catastrales con el respaldo gráfico digital de forma completa, que garanticen certeza.

CAPÍTULO I

REGLAS DE PREVALENCIA DE INFORMACIÓN FÍSICA

Artículo 45.- Valor referencial de la información

COFOPRI, SBN o los sujetos activos considerarán que la información de SUNARP es insuficiente y solo tendrá valor referencial, cuando correspondan a planos sin georeferenciación y/o coordenadas arbitrarias, y/o adolece de las especificaciones técnicas del área y/o perímetro y/o linderos u otro dato técnico, o cuyos polígonos han sido reconstruidos sin mediar planos en los títulos archivados para determinar la ubicación física definitiva del predio.

Los sujetos activos completarán la información insuficiente y dejarán constancia en la rogatoria de las inscripciones que se soliciten.

Artículo 46.- Criterios de prevalencia de información física.

Se aplicará prevalencia en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no cuenta con georeferenciación o área o medidas perimétricas o planos en el título archivado o éstos tengan coordenadas arbitrarias.
- b) Cuando el predio tenga discrepancias en áreas y/o medidas perimétricas dentro de los rangos de tolerancia establecidos en la normas del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP.
- c) Cuando la medida del área o medida perimétrica del predio inscrito esté expresada de forma distinta al sistema métrico decimal.

En los casos de aplicación del criterio a) se deberá adjuntar plano en formato físico y digital donde se grafique el predio afectado y sus colindantes.

En los casos que el predio afectado difiera en área pero las medidas perimétricas y ubicación sean las mismas que obran en SUNARP se aplicará la rectificación por error de cálculo.

Artículo 47.- Aplicación de la prevalencia de la información física en la calificación registral.

Para efectos de las inscripciones registrales de las transferencias y/o modificaciones de predios que se desarrollan respecto de predios sujetos a trato directo o expropiación, la información contenida en los planos levantados en campo prevalecen sobre la información gráfica obrante en Registros, siempre y cuando se enmarquen en lo señalado en los artículos 45 y 46 del presente Reglamento. En estos casos, no será necesario ejecutar rectificaciones de área del o los predios involucrados, ni resulta de aplicación otra regla diferente a las reguladas en el presente Reglamento.

**CAPÍTULO II
DE LA INSCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN FÍSICA DE PREDIOS**

Artículo 48.- Modificación física de los predios afectados

Para la inscripción de la modificación física de predios inscritos tales como independizaciones, subdivisiones, acumulaciones, parcelaciones y otros sujetos a trato directo o expropiación, sólo será exigible la presentación del oficio solicitando la inscripción, suscrito por el representante debidamente acreditado del Sujeto Activo, acompañando los siguientes documentos:

- a) El documento que sustenta el acto inscribible que modifica el dominio.
- b) Los planos de ubicación y planos de (las) área(s) afectada(s) y no afectada(s) del o los predios con su(s) respectivo(s) cuadro de datos técnicos del área, perímetro, linderos con su respectivo colindantes, debidamente firmado por el profesional inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP.
- c) Archivo digital del plano o planos.

Para la inscripción de actos que implique la aplicación de la prevalencia de la información física prevista en el artículo 46, no corresponde presentar el plano de área remante no afectado, en los que no sea factible determinar el área, limiten o afecten la inscripción o la celeridad de la misma. En este caso, el registrador deducirá aritméticamente del área matriz inscrita el o las áreas afectadas.

En caso de prevalencia de información física, adicionalmente se adjuntará lo siguiente:

Formulario de Prevalencia de la Información física suscrito por el verificador inscrito en el respectivo Índice de Verificadores de la SUNARP y autorizado por el sujeto activo, señalando que el plano presentado no se superpone físicamente o afecta derechos de terceros colindantes.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES Y TRANSITORIAS

Primera: COFOPRI emitirá las directivas complementarias al presente Reglamento y aprobará los formatos que sean necesarios para su implementación.

Segunda: En los casos de predios de particulares donde se encuentre posesión inscrita que a la fecha no haya sido convertido en propiedad por las instancias registrales, el sujeto activo solicitará la conversión automática conforme a lo previsto en el Decreto Legislativo N° 667, siempre que no exista oposición, sin la exigencia de requisitos adicionales para proceder a la conversión a propiedad.