

Dictan disposiciones referidas a la declaración o constatación de fábrica de terrenos rústicos y urbanos

Ley N° 26389

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA POR CUANTO:

El Congreso Constituyente Democrático ha dado la Ley siguiente:

Artículo 1o.- Las edificaciones permanentes, que se levantan en terrenos rústicos ó urbanos, podrán ser materia de declaración o de constatación de fábrica, según la otorguen los constructores o quienes constaten la existencia de las edificaciones. También lo serán las ampliaciones y las modificaciones ó variaciones de las edificaciones.

También serán objeto de declaración ó de constatación, las demoliciones totales o parciales de edificaciones.

Artículo 2o.- Las declaraciones de fábrica, al igual que las constataciones, podrán ser otorgadas por el constructor o por el constataador, según el caso, mediante cualesquiera de los siguientes sistemas:

- a) Mediante escritura pública.
- b) Mediante memoria descriptiva y valorizada, judicialmente reconocida.
- c) Mediante proceso administrativo.

Artículo 3o.- Los constructores y constataadores, que declaren o constaten las edificaciones, serán ingenieros civiles ó arquitectos colegiados. Cuando los constructores o constataadores sean personas jurídicas, necesariamente intervendrá ingeniero civil o arquitecto colegiado que certifique la veracidad de lo declarado o constatado.

Artículo 4o.- Las declaraciones o constataciones de fábrica, que se otorguen mediante procedimiento administrativo, lo serán en formulario que tendrá el carácter de declaración jurada, que suscribirá el declarante o constataador, así como de quien a cuyo favor se otorga la correspondiente declaración o constatación de fábrica.

Artículo 5o.- El formulario de declaración o constatación de fábrica para el procedimiento administrativo a que se refiere el inciso c) del artículo 2o., será aprobado por Resolución Ministerial del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

Artículo 6o.- Al formulario de declaración o constatación de fábrica, se agregará copia de la licencia de construcción, de la conformidad de obra y del certificado municipal de nomenclatura y numeración de fincas, así como del plano de ubicación de la edificación, debidamente certificado por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra la edificación.

Artículo 7o.- La declaración ó constatación de fábrica, se formula en cuatro ejemplares, de los cuales dos se presentarán a los Registros Públicos, para la correspondiente inscripción registral, para lo cual constituyen título suficiente, uno de cuyos ejemplares se devolverá a quien presente el Título, con la correspondiente Certificación de la inscripción.

Un ejemplar se presentará a los Organismos Públicos o Privados de Seguridad Social, para que puedan ser liquidadas y cobradas las cotizaciones de Seguridad Social que pudieren estarse adeudando. Un ejemplar adicional se presentará a la Municipalidad a cuya jurisdicción corresponda la edificación.

En los dos ejemplares a los Registros Públicos, deberá constar el sello de recepción de los ejemplares que corresponden a los Organismos Públicos o Privados de Seguridad Social y el de la Municipalidad que corresponda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Facúltase a los propietarios de edificaciones terminadas a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley que no hayan efectuado la declaratoria de fábrica total o parcial, aún cuando no se hubiera obtenido la Licencia de Construcción y/o Demolición y/o Certificado de Conformidad de Obra correspondientes, a efectuarlas hasta el 30 de Abril de 1996, sin pago de multa o recargos de ninguna especie.

No podrán adecuarse a esta amnistía o al procedimiento previsto en la presente ley, las edificaciones cuya demolición han sido dispuestas por el organismo competente.

SEGUNDA.- La Declaratoria de Fábrica en vía de regularización será otorgada por el profesional verificador, Arquitecto o Ingeniero Civil colegiados.

La Declaratoria de Fábrica, que tendrá carácter de declaración jurada, extendida en el formulario único correspondiente con el informe del profesional constataador, en el que acredite que la edificación materia de Declaratoria de Fábrica reúne las condiciones mínimas que establezca el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción para acogerse al procedimiento de regularización así como de los planos de ubicación y de distribución de la edificación; constituye títulos suficientes para todos los efectos legales, especialmente para su inscripción en los Registros Públicos.

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprobará el modelo de Formulario Unico para Declaratoria de Fábrica en vía de regularización a que se refiere la presente disposición.

TERCERA.- La Declaratoria de Fábrica en vía de regularización se formulará en cinco (5) ejemplares, de los cuales dos (2) se presentarán ante los Registros Públicos, uno (1) a la Oficina de Normalización Previsional o a la Superintendencia de las AFP, según corresponda, uno (1) a la Municipalidad correspondiente y uno (1) servirá como cargo.

Los dos ejemplares que se presenten ante los Registros Públicos deberán adjuntarse con los recibos de pagos correspondientes y además deberán contener el sello de recepción del Instituto Peruano de Seguridad Social y de la Municipalidad respectiva donde previamente el otorgante debió otorgar un ejemplar.

Una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica en vía de regularización, los Registros Públicos archivarán un ejemplar y devolverán el otro al propietario.

CUARTA.- Para acogerse a la regularización se efectuarán, por todos los conceptos, los siguientes pagos, calculados sobre el valor del autovalúo de la obra edificada vigente a enero del año de expedición de la presente Ley, no incluyendo de ningún modo el valor del terreno:

- a) 1.0% al Instituto Peruano de Seguridad Social.
- b) 0.5% a la Municipalidad correspondiente.

Estos pagos tiene efecto cancelatorio para todas las obligaciones pendientes por concepto de aportaciones al Instituto Peruano de Seguridad Social y por concepto de derecho de licencias, conformidad de obras y, de ser el caso, de certificado de numeración, a la Municipalidad respectiva, derivadas de las Obras de edificación a que se refiere la declaratoria de fábrica en vía de regularización.

QUINTA.- Es de aplicación para la Declaratoria de fábrica que se otorgue en vía de regularización lo establecido en los artículos 1o. y 3o. de la presente Ley.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA

UNICA.- La consignación de información o datos falsos en la declaratoria de fábrica en vía de regularización o la falsificación de los documentos que la integran, será sancionada conforme a lo previsto en el Artículo 427o. del Código Penal. La Municipalidad correspondiente una vez recibido el ejemplar respectivo de la Declaratoria de Fábrica en vía de regularización, podrá efectuar la verificación posterior de la misma y de su conformidad legal y, de ser el caso, anulará la Declaratoria de Fábrica.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Las Declaratorias de Fábrica que se inscriban en el Registro Predial creado por los Decretos Legislativos Nos. 495, 496 y 667, continuarán sujetas a la normatividad específica que rige a dicho Registro.

SEGUNDA.- El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, dictará las normas complementarias y reglamentarias para la mejor aplicación de la presente Ley.

TERCERA.- Quedan derogadas, la Ley No. 26192 y demás disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al Presidente de la República para su promulgación

En Lima, a los dos días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

JAIME YOSHIYAMA
Presidente del Congreso Constituyente Democrático

VICTOR JOY WAY ROJAS
Segundo Vicepresidente del Congreso Constituyente Democrático

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA
POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los dieciseis días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

JUAN CASTILLA MEZA
Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción