Congreso modifica Ley Orgánica de Municipalidades y Ley del Procedimiento Coactivo para agilizar demoliciones

Lima, lunes 27 de mayo de 2024

Alerta Legal Regulación Municipal y Autorizaciones

LEY Nº 32035, LEY QUE MODIFICA LA LEY 227972, LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES, Y LA LEY 26976, LEY DE PROCEDIMIENTO DE EJECUCCIÓN COACTIVA, PARA AGILIZAR LOS PROCESOS DE DEMOLICIÓN

¿Cuál es el ámbito de aplicación de la norma?

Su aplicación será a nivel nacional.

¿A quiénes afecta?

La norma afecta a todos las personas y empresas que tengan edificaciones sin licencia o por regularizarse ya que las municipalidades exigirán su regularización para no ejecutar estas medidas correctivas de demolición, lo cual puede llevar a mayor fiscalización municipal e inspecciones.

No se aplicará las medidas correctivas de demolición en caso el administrado haya ingresado una demanda de revisión judicial que suspenda la tramitación del procedimiento coactivo.

¿Cuáles son sus principales novedades y modificaciones?

Al respecto, destacamos las siguientes incorporaciones.

Disposición	Modificaciones
Artículo 1.- Modificación del artículo 46 de la Ley 27972	Añade a las sanciones que aplica la autoridad municipal el supuesto de revocación de autorizaciones o licencias.
Artículo 1.- Modificación del artículo 49 de la Ley 27972	Se eliminó la exigencia que tenían las municipalidades de demandar autorización judicial en la vía sumarísima para la demolición de obras inmobiliarias que contravengan las normas legales, reglamentos y ordenanzas municipales.

	En otras palabras, las municipalidades para ya no necesitan acudir al Poder Judicial para que el Juez ordene la demolición, por el contrario, podrán ejecutarlo directamente.
Artículo 1.- Modificación del artículo 93 de la Ley 27972	Se añade como facultades especiales de las municipalidades provinciales y distritales, dentro del ámbito de su jurisdicción, la ejecución de órdenes de demolición de: i. Obras construidas en contravención del Reglamento Nacional de Construcciones, de los planos aprobados por cuyo mérito se expidió la licencia o de las ordenanzas vigentes al tiempo de su edificación. ii. Obras que no cuenten con la correspondiente licencia de edificación.
Artículo 2.- Incorporación del artículo 52-A a la Ley 27972	Se dispone que la paralización de obras, de demolición, u otras determinadas solo por ley, que busquen revertir, reponer o reparar los efectos directos derivados de una infracción, siempre que no sea posible su regularización o subsanación. Los administrados tienen un plazo máximo de treinta días hábiles, contados desde que se le notifica la imposición de la medida correctiva, para regularizar o subsanar las observaciones. Las municipalidades verificarán la regularización o subsanación de las observaciones que motivaron la medida correctiva dentro de los quince días hábiles siguientes de presentada la regularización o la subsanación de observaciones. Si no hay formulación de observaciones debidamente motivadas dentro del plazo, estas se considerarán levantadas. De no regularizarse o subsanarse las observaciones formuladas dentro del plazo establecido, la autoridad municipal ejecuta la medida correctiva, según lo dispuesto por la Ley del Procedimiento de Ejecución Coactiva.

Artículo 2.- Incorporación del artículo 52-B 52-B a la Ley 27972	Se establece que procede la demolición de obras e estalaciones que ocupen bienes, espacios o vías públicas, así como aquellas que se encuentre en propiedad privada, siempre que generen: i. Riesgo inminente ii. Irregularidad insubsanable, en los términos de la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento
	Cuando la demolición en propiedad privada requiera del descerraje, la municipalidad solicita autorización judicial en la vía sumarísima al juez de paz letrado del distrito judicial donde se encuentre la obra o instalación objeto de la medida correctiva. El Juez de paz letrado resuelve en el plazo de 24 horas y dispone de la anotación de la orden de demolición en la partida registral del bien inmueble materia de autorización judicial.
Artículo 3.- Modificación del artículo 19 de la Ley 26979	El Ejecutor solo puede hacer uso de medidas como el descerraje o similares previa autorización judicial, cuando medien circunstancias que impidan el desarrollo de las diligencias, y siempre que dicha situación sea constatada por personal de las fuerzas policiales. Para tal efecto, el Ejecutor cursa solicitud motivada ante cualquier Juez de Paz Letrado del distrito judicial donde se ubica el inmueble al cual se realizan las diligencias en la vía no contenciosa, quien resuelve en el término de veinticuatro horas, sin correr traslado a la otra parte, bajo responsabilidad.

Artículo 3.- Modificación del artículo 23 de la Ley 26979	El obligado, así como el tercero sobre el cual hubiera recaído la imputación de responsabilidad solidaria a que se refiere el artículo 18 de la presente Ley, están facultados para interponer demanda ante el Juez Especializado en lo Contencioso Administrativo o el órgano jurisdiccional que haga sus veces, con la finalidad de que se lleve a cabo la revisión de la legalidad del procedimiento de ejecución coactiva, en cualquiera de los siguientes casos: i. Cuando iniciado un procedimiento de ejecución coactiva, se hubiera ordenado mediante embargo, la retención de bienes, valores y fondos en cuentas corrientes, depósitos, custodia y otros, así como los derechos de crédito de los cuales el obligado o el responsable solidario sea titular y que se encuentren en poder de terceros, así como cualquiera de las medidas cautelares previstas en el artículo 33 de la presente Ley. También procede cuando se trate de obligaciones de hacer. ii. La sola presentación de la demanda de revisión judicial suspende automáticamente la tramitación del procedimiento de ejecución coactiva en los casos de actos administrativos que contengan obligaciones de dar o de hacer, a los que hace referencia el literal a) del párrafo 23.1, hasta la emisión del correspondiente pronunciamiento del Juez Especializado en lo Contencioso Administrativo o el órgano jurisdiccional que haga sus veces, conforme a lo previsto en el artículo 16, numeral 16.5, de la presente Ley.

¿Cuándo será operativamente aplicable la norma?

De acuerdo con sus Disposiciones Finales, la presente Ley entra en vigor el 26 de mayo de 2024. Por lo tanto, todos los procedimientos de demolición que se encuentren en curso se adecuarán a las modificaciones dispuestas. El Poder Ejecutivo en noventa días calendario adecuará el Reglamento de la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.

La presente alerta señala los lineamientos generales de la norma comentada y no debe ser considerada como una opinión legal ante una consulta específica.