

FORMATO PARA LA PROPUESTA DE TEMAS POR PARTE DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS:

Nombre y Apellido del Registrador Público	ALDO YURI CHAVEZ MONDRAGÓN REGISTRADOR PÚBLICO (E) – OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA
Anexo y número de contacto	IP: 7652 TELÉFONO: 976908400
Tema propuesto para ser debatido	1. Procedencia de declaratoria de fábrica vía regularización cuando se invade la vía pública.
Breve descripción del tema – problema que se propone:	<p><u>Sobre el tema 1:</u> Como el registro debe asumir la propiedad predial, cuando se detecta una edificación externa a los límites verticales del predio, lo cual colisiona con el art. 954 del Código Civil (como un voladizo convertido en ambiente, balcón, etc) El registro te dice, la referencia al área techada, está supeditada a la proyección del techo sobre el perímetro superficial y si por ejemplo, si tu superficie son 100.00 m2, supuestamente tu área techada no puede ir mas allá de 100.00 m2, sino en el primer piso lo máximo que podrías edificar son esos 100.00 m2 por ser el perímetro superficial. En el entender de la parte jurídica, chocan con el entender de la parte técnica. El entender de la parte técnica es que cuando un área techada hay una edificación y que su proyección es permisible, en referencia a la permisión que tenía el Reglamento Nacional de Construcciones, sin embargo en la parte jurídica, el alero estaría fuera del área techada y si lo ponemos como área techada del primer piso, estaría abarcando por ejemplo 120.00 m2, que no debería ser puesto que por lo general afecta bienes de dominio público o colindantes.</p>
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:	<p>Sobre el tema 1: Resoluciones que proscriben edificaciones que colisione con el art. 954 del Código Civil y porque invade bienes de dominio público (aires públicos).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Res. N° 087-2018-SUNARP-TR-L - Res. N° 122-2017-SUNARP-TR-T