
Tema 1: Procedencia de Fábrica vía regularización cuando se invaden aires públicos.

Por: Aldo Chávez Mondragón.

- ¿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, jardinera, etc)?

JURIDICA – REGISTRAL	TÉCNICO – VERIFICADOR
<p>La referencia al área techada, debe estar supeditada a la proyección del techo sobre el perímetro superficial conforme al art. 954 del Código Civil. Si por ejemplo, la superficie del predio es 100.00 m², el área techada (consecuentemente área ocupada también) no puede ir mas allá de 100.00 m², pudiendo edificar únicamente sobre esos 100.00 m² por ser el perímetro superficial.</p>	<p>Cuando en un área techada hay una edificación externa a los límites de la proyección de los planos verticales del predio, esto sería permisible en referencia a la permisión que tenía el Reglamento Nacional de Construcciones, sin embargo en la parte jurídica, el alero estaría fuera de los límites del predio y si lo ponemos como área techada del primer piso, estaría abarcando por ejemplo 120.00 m², que no tendría acto causal, (menos el que ha sido destinado para ambiente en algún piso), puesto que el código Civil se encuentra vigente desde el 14/11/1984.</p>
<p>Res. N° 087-2018-SUNARP-TR-L (Fund. 1,2,3,4 y 5) Res. N° 122-2017-SUNARP-TR-T (Fund. 7, 8 y 9)</p>	<p>Res. N° 480-2019-SUNARP-TR-T (Fund. 8 y 9) Res. N° 1127-2012-SUNARP-TR-L (Fund. 11)</p>

Las edificaciones externas que superan los límites verticales proyectados sobre el perímetro del predio (volados externos) en la **PUBLICIDAD LEGAL**:

Art. 954 - Código civil

14/11/84

1970 –Reglamento Nacional de Construcciones

Decretos Supremos N°s. 039 y 063-70-VI. Señala:

“III-VI-7.- EDIFICACION SOBRE RETIROS: La Comisión Técnica Municipal Provincial **podrá** establecer que la línea municipal en 2do. Piso y pisos superiores sobre la calle, sobresalga sobre la línea municipal del primer piso; en cualquier caso, esta distancia o volado no podrá sobresalir a más de **medio metro** y deberá estar a un mínimo de 2.50 m. de altura sobre el nivel de la vereda; salvo en el caso del retiro en esquina, donde el volado y las edificaciones de los pisos superiores podrán seguir el alineamiento de la Línea Municipal sobresalir de ella en medio metro sin ningún retiro en la esquina.”

08/06/2006 – Reglamento Nacional de Edificaciones

D.S N° 011-2006-VIVIENDA.

Señala:

- a) En las edificaciones **que no tengan retiro no se permitirá voladizos** sobre la vereda, salvo que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya proyección caiga sobre la vía pública.
- b) Se puede edificar voladizos **sobre el retiro frontal hasta 0.50 m**, a partir de 2.30 m de altura.

25/09/2007 – Ley 29090

Norma los procesos edificatorios, pero ya no refiriendo en sí a bases de la edificación, sino al procedimiento en sí municipal (licencias, tramites municipales, comisiones, revisores urbanos, etc).

Consideraciones para posibles soluciones:

- El único escenario en el que pudo haberse realizado una edificación externa a los límites verticales del predio, fue en la vigencia del Reglamento Nacional de Construcciones, hasta la entrada de vigencia del Código Civil conforme a su art. 954. Considerar que el actual RNE esta vigente desde el 08/06/2006.
- En la actualidad (esto es, hasta la fecha de amnistía adicionado por la Ley 3830), el Reglamento nacional de Edificaciones, proscribire la edificación de voladizos externos, salvo que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya proyección caiga sobre la vía pública. Es esto calificable?
- Considerar que la declaración del verificador indicado el cumplimiento de parámetros urbanísticos y normas de edificación a la fecha de finalización de obra, puede quedar enervada por efecto de la publicidad legal de conformidad con el art. 109 de la Constitución.
- Determinar si la transgresión a los parámetros urbanísticos y normas de edificación con motivo de volados externos que superan el perímetro del predio, pueden tener aceptación registral como carga técnica (en caso haya sido declarados como tal), puesto que la afectación que produce es distinta a otro tipo de incumplimientos urbanísticos, ya que la primera colisiona con el art. 954 del Código Civil.