



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L
Lima, 15 ENE. 2014

APELANTE : **HELGA MELENA TAFUR HUAMÁN**
TÍTULO : **Nº 890589 del 18/9/2013.**
RECURSO : **H.T.D. Lima Nº 88924 del 10/10/2013**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO : **Declaratoria de fábrica, Reglamento interno e Independización.**

SUMILLA

ALERO EXTERNO O VOLADO

"Los aleros externos o volados no formarán parte de las áreas techadas del primer piso por sobrepasar los límites del área ocupada; en todo caso, deberá declararse en forma separada."

MODELO DE REGLAMENTO INTERNO

"No procede observar un reglamento interno si éste ha sido elaborado en forma semejante a los reglamentos internos modelos aprobados por Resolución Viceministerial Nº 004-2000-MTC-15.04."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización respecto del inmueble constituido por el lote 21 manzana N del asentamiento humano Colligue Primer Sector o Zona I del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida P01017676 del Registro de Predios de Lima.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Formulario Registral Nº 2 Ley Nº 27157 con firmas certificadas por notaría de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 14/9/2013.
- Informe Técnico de Verificación con firma certificada por notaría de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 14/9/2013.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Nº 269-2013-SGUC-GDU/MC del 27/5/2013 expedido por la Municipalidad Distrital de Comas
- Reglamento Interno con firmas certificadas por notaría de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 14/9/2013
- Plano de Localización y Ubicación con firma certificada por notaría de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 14/9/2013.
- Plano de distribución del primer y segundo piso con firma certificada por notaría de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 14/9/2013.
- Plano de independización del primer y segundo piso con firma certificada por notaría de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 14/9/2013.
- Escrito de subsanación del 27/9/2013.

- Dos copias simples de los documentos descritos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Jorge Luis Solano Castillo observó el título en los siguientes términos:

-REINGRESADO el presente título con fecha 27-09-2013, manifiesto que SUBSISTEN las observaciones formuladas mediante Esquela del 25-09-2013, por cuanto revisado su escrito aclaratorio adjuntado con su subsanación se advierte que no se ha cumplido con las siguientes formalidades: no se ha suscrito por propietarios solicitantes del expediente de regularización y asimismo, no se han adjuntado dos juegos adicionales de dicho documento.



En tal sentido se reitera:

1.- El Art. 24° del D. S. 035-2006-Vivienda, establece que el formulario registral constituye título registral, cuando esté debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar. Visto el expediente de regularización (FOR N° 2-Ley N° 27157), observamos que en el ítem 15 no se ha cumplido con indicar la fecha de certificación del Verificador Responsable Ing. Civil Hugo Gregorio Peña Cruz. *Subsanar*

Sin perjuicio de lo indicado en el primer párrafo de la presente esquela, se deja constancia que lo consignado en el ítem 16 del FOR es la fecha de certificación del Notario, mas no del Verificador Responsable. Subsanar.

2.- Efectuada la sumatoria del área techada del primer piso más el área libre: $144.25+3.59= 147.84$ m² (de acuerdo a lo detallado en el ítem 4 del FOR y en el cuadro de áreas del plano de localización y ubicación U-01); la misma discrepa con respecto al área ocupada de acuerdo a los antecedentes registrales de la Partida P01017676 materia de rogatoria (147.40 m²). Aclarar. *Sírvase tener en consideración que el área del alero externo o voladizo (0.44 M²), sólo incrementa el área ocupada, a partir del segundo piso.*

Sin perjuicio de lo indicado en el primer párrafo de la presente esquela, se deja constancia que tomando en consideración lo indicado en su escrito subsanatorio, deberá consignar disgregadamente área techada del primer piso y del alero externo. Subsanar.

3.- Asimismo revisado el plano de localización y ubicación (cuadro normativo), se observa que no se ha cumplido con indicar los parámetros urbanísticos y edificatorios (de acuerdo al certificado adjuntado), o efectos de poder efectuar la comparación con los parámetros del proyecto, y así poder determinar posibles cargas a declarar. *Subsanar.*

Sin perjuicio de lo indicado en el primer párrafo de la presente esquela, se deja constancia que a pesar de lo señalado en su escrito subsanatorio, el Verificador Responsable deberá consignar los parámetros de acuerdo al Certificado de Parámetros; en cuadro normativo del plano de localización y ubicación, con el fin de efectuar la comparación con los del proyecto, considerando que el Art. 64.2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, regular las características del Plano de Localización y Ubicación, que se adjunta al FOR (Art. 25° D.S. N° 035-2006-VIVIENDA), sin afectar el Informe Técnico adjunto, acogiéndose al Precedente de Observancia Obligatoria, aprobado XXVII-XXVIII PLENO Sesión ordinaria realizada los días 21, 22 y 23 de

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

noviembre de 2007. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de marzo de 2008.-Subsanar.

INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO

4.- Revisada la memoria descriptiva de independización contenida en los ítems 9 y 10 del FOR, se advierte que no se han detallado las áreas techadas tanto de las secciones exclusivas, como de las áreas comunes. Subsanar.

Sin perjuicio de lo indicado en el primer párrafo de la presente esqueta, se deja constancia que a pesar de lo señalado en su escrito subsanatorio, no se ha cumplido con indicar las áreas techadas de las áreas comunes, ya que deben resultar concordantes con lo consignado en el plano y reglamento interno. Subsanar.

5.- Confrontando el plano de distribución A-1/1 con el plano de independización I-1/1, se observa que a nivel del segundo piso, en el segundo plano en la parte superior derecha se considera un pozo de Luz 1, sin embargo en el plano de distribución se aprecia graficado proyección de futura escalera. Aclarar.

6.- En el artículo 17° [del reglamento interno] se indica como mayoría calificada la "constituida por las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación de los propietarios presentes"; lo que discrepa con lo prescrito en el Art. 148° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, que considera como mayoría calificada "al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las particiones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta". Sírvase aclarar.

FORMALIDAD

Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá efectuarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (Art. 1413° del Código Civil).

Por lo tanto la modificación o corrección de los FOR, Informe Técnico de Verificación y planos deberá efectuarse mediante anexos, Informes Técnico Aclaratorio y nuevos planos, en original y dos copias, en aplicación de los arts. 29° y 31° del Decreto N° 035-2006-Vivienda, con las formalidades de ley (legalización notarial de firmas)

Los datos que obran en los documentos que se adjunten en vía subsanación deberán ser concordantes entre sí y con los ya presentados, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N°992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/9/2008

Se deja constancia que toda aclaración realizada a los artículos del Reglamento Interno, debe ser aclarado realizando la redacción íntegra (completa) del artículo para efectos de su clara publicidad registral.

BASE LEGAL: Arts. 2010°, 2011°, 2015° del Código Civil, Numeral III y V del Título Preliminar y Arts. 31°, 32° y ss. Del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios-Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

1.- Con referencia al punto 1 de la esqueta que si bien es cierto, que no se ha indicado en el ítem 15 (FOR N° 2 - Ley N° 27157) la fecha de la certificación del Verificador Responsable Ing. Civil Hugo Gregorio Peña Cruz, también es cierto, que en aplicación del Art. 1412 del Código Civil, la citada fecha no es esencial o necesaria para perfeccionar el acto que se desea registrar por constituir una formalidad, además que esta falta de fecha ha sido suplida por la Notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado, con fecha 14/9/2013, cuando efectuó la certificación de las firmas que aparecen en el Formulario Registral N° 2 - Ley N° 27157. entre las que se encuentra la del Verificador Responsable, Ing. Civil Hugo Gregorio Peña Cruz (D.N.I N° 07002953), tal como consta en el ítem 16 antes citada en el formulario



2.- Con respecto al punto 2 de la esqueta, aclara la apelante el ítem 4 del FOR:

EL PRIMER PISO:

- Área ocupada 147.40 m² (Partida Registral P01017676)
- Área Techada: 144.25 m² es el Área Total Techada del primer piso, que es materia de regularización (Plano de localización y ubicación - Lamina U-01), en esta área está comprendida el área del volado que es 0.44 m², (área fuera de límite de propiedad del lote), más el área real techada del primer piso (área techada sobre área ocupada del lote), tal como aparece graficado en el primer piso del plano de distribución (lamina a-1/1) y en el primer piso del plano de independización (lamina I-1/1).

Por otro lado, el área real techada del primer piso (área techada sobre área ocupada del lote), es la sumatoria de área techada del departamento A (sin considerar el área techada del volado) más área techada de la zona común 1, tal como aparece graficado en el primer piso del plano de independización (Lamina I-1/1) y que a continuación expresa numéricamente:

- Área real techada del primer piso:
 - $(128.45\text{m}^2 - 0.44\text{m}^2) + 15.80\text{m}^2$
 - $128.01\text{m}^2 + 15.80\text{m}^2 = 143.81\text{m}^2$

Ahora bien, como se ha demostrado que el área real techada del primer piso es 143.81m² y el área ocupada por el lote según la partida registral N°P01017676 es 147.40m², se deduce por una simple resta, que el área libre del lote es: $147.40\text{m}^2 - 143.81\text{m}^2 = 3.59\text{m}^2$, área que está indicada en el ítem 4 del FOR

Agrega adicionalmente, que el área a regularizar del primer piso es 144.25m², tal como aparece en el cuadro de áreas del plano de localización y ubicación (lamina U-01), que es el resultado de sumar el área real techada del primer piso más el área del volado, es decir $143.81\text{m}^2 + 0.44\text{m}^2 = 144.25\text{m}^2$

También aclara, que el área total techada del primer piso, que es de 144.25m², donde está incluido el área del volado (0.44m²), constituye el área ocupada del segundo piso, tal como está indicado en el ítem 4 del FOR.



RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

Finalmente agrega en referencia a este punto de la observación que los planos materia de regularización de fábrica FOR N°2 – Ley N° 27157 y Reglamento Interno, se complementan entre sí.

3.- En referencia al punto 3 de la esqueta, la apelante manifiesta que:

Que si bien, no se ha cumplido con indicar los parámetros urbanísticos edificatorios en el plano de localización y ubicación (cuadro normativo), es porque éstos no existían en la fecha de realización de la fábrica materia de regularización.

Es más, los parámetros urbanísticos y edificatorios se crean formalmente a partir del 20 de julio de 1999, conforme se aprecia en el Decreto Supremo N° 0008-2000-MTC, como documento a ser utilizado en el nuevo procedimiento regular establecido para la declaratoria de fábrica mediante la Ley N° 27157, sin embargo los parámetros que aparecen en el certificado antes citado corresponde a la fecha de sus emisión 27-05-2013 y la fábrica materia de regularización fue terminada en mayo de 1998, razón por la cual no puede retrotraerse a mayo de 1998 para regir desde el futuro la construcción ejecutada en el pasado conforme a los planos adjuntos que corresponden a la realidad física existente.

Asimismo, si no se ha indicado en el plano de localización y ubicación (cuadro normativo), los parámetros urbanísticos y edificatorios de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 269-2013-SGUC-GDU/MC emitido el 27/5/2013, es porque éstos corresponden a los parámetros vigentes a la fecha de su expedición y no los vigentes a la fecha de ejecución o conclusión de la fábrica, que serían los que ciertamente corresponde a la edificación.

De adecuar la fábrica levantada antes del 21 de julio de 1999, a parámetros vigentes al tiempo de su regularización, como Ud. manifiesta, "a efectos de poder efectuar la comparación con los parámetros del proyecto y así poder determinar posibles cargas a declarar", daría lugar a cargas técnicas, surgidas de la lógica inadecuación de la edificación a parámetros que no existían a la fecha de su realización, lo que no resulta amparable.

Finalmente que el numeral 25.1 del artículo 25 de la ley N° 27157 establece que "en todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente título, el interesado debe presentar al notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constata las características de la edificación (...)."

El verificador responsable, conforme a la definición contenida en el artículo 2 del D.S. N° 0006-2000-MTC, Reglamento de la Ley N° 27157, es "el arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el índice de verificadores a cargo de la SUNARP (...), quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas, parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación."

El numeral 9.1 del artículo 9 del mismo reglamento, menciona que este profesional "emite el informe técnico de verificación y aclara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula."

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

De acuerdo con el artículo 12 del precitado reglamento, el verificador responsable emite el informe técnico de verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente reglamento, que contiene la constatación de:

- La ubicación del terreno.
- El área, linderos y medidas perimétricas del terreno.
- El cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio.
- Las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones.
- De ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas



En el numeral 13.1 del artículo 13 del mismo reglamento establece que "cuando el verificador responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que configuran en la partida registral del predio; como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, las hará constar en el informe técnico de verificación como observaciones"

De la indicada norma se desprende con meridiana claridad que compete exclusivamente al verificador responsable y no al registrador, determinar la existencia de transgresiones a la normativa urbanística o de edificación.

Es más, sin perjuicio de lo indicado en los citados considerandos del presente punto, señalo que la construcción materia de regularización, se inició en un asentamiento humano, hoy denominado Asentamiento Humano Collique - primer sector o zona 1 del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

También los asentamientos humanos están constituidos por agrupaciones de personas o familias que han entrado en posesión informal de terrenos enajenos, destinados principalmente a fines de vivienda y actividad comercial o similar, sobre los cuales ejercen posesión individual.

Ahora bien, cuando la Municipalidad de Lima Metropolitana entregó el título de propiedad del terreno a los solicitantes del FOR N° 2, el 29/11/1988 (inscrito en la partida registral P01017676), ya existía una construcción materia de regularización en casco, la que se había iniciado cuando estaba vigente el derogado Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decretos Supremos N° 039-70-VI del 11/8/1970 y N° 063-70-VI del 15/12/1970, este Reglamento Nacional de Construcciones no contiene normas técnicas específicas como retiro, área libre, coeficiente de edificación, etc., aplicables a las obras de construcción que se ejecutaban en las áreas ocupadas por los asentamientos humanos eran áreas de terrenos enajenos (superficie de terreno improductivo o no cultivado por falta o exceso de agua), no habilitados para uso urbanos, que no contaban con parámetros urbanísticos y edificatorios para la ejecución de edificaciones, es decir que no existían; razón por la cual no se han consignado en el plano de localización y ubicación, además, nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe, tal como lo prescribe el inciso a) del numeral 24 del artículo 2 de la Constitución Política.



RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

Por lo expuesto, pregunto: ¿Qué objeto tiene consignar parámetros de acuerdo al Certificado de Parámetros expedido con fecha 27/5/2013 por la Municipalidad de Comas, en cuadro normativo del plano de Localización y Ubicación, con el fin de efectuar la comparación con los del proyecto de la obra ejecutada?



4.- Con respecto al punto 4 de la esqueta, no existe memoria descriptiva de independización contenida en los ítems 9 y 10 del FOR; lo que existe, entre otros rubros, es una columna correspondiente al "área ocupada" de los departamentos y otra columna correspondiente al "área total" de las áreas comunes del edificio, las mismas que han sido debidamente llenadas tanto en secciones exclusivas como de las áreas comunes, que son concordantes con lo consignado en el Plano de Independización y Reglamento Interno. Asimismo, en las antes citadas columnas sólo indica que se consigne "áreas Ocupadas" de los departamentos (ítem 9) y "área total" de las áreas comunes del edificio (ítem 10), lo que se ha cumplido. En consecuencia, no se requiere subsanar.

A mayor abundamiento, el área techada tanto de las secciones exclusivas, como de las áreas comunes están señaladas en el plano de independización (Lámina I 1/1), así como también están señaladas en el artículo 2° del reglamento interno. También, el área techada de las secciones exclusivas están señaladas en el ítem 8 del FOR.



5.- En referencia al punto 5 de la esqueta indica la apelante que en el segundo piso del plano de distribución (Lámina A-1/1), en la parte superior derecha, no existe proyección de futura escalera, lo que se ve graficado es la escalera del primer piso al cerro, con pasos del 1 al 15, con área techada de 3.32m² (área indicada en NOTA en la parte inferior del citado ítem 4 del FOR N° 2 - Ley N° 27157); y como esta escalera únicamente llega al cerro y no continúa al tercer piso, da lugar al nacimiento del pozo de luz, que aparece graficado en el segundo piso del plano de distribución (Lámina A1/1), y que tiene un área ocupada de 5.31m² que es la suma del área de los aires del patio del primer piso = 1.89m² (patio graficado con una X en líneas punteadas en el primer piso del plano de independización citado).

6.- En referencia al punto 6 de la esqueta, hace referencia la apelante a lo señalado en el Art. 17 del reglamento interno, que la mayoría calificada está "constituida por las dos tercera partes (2/3) de los porcentajes de participación de los propietarios presentes", ha sido criterio adoptado por voluntad de la sociedad conyugal, propietarios del edificio, al amparo del Art. 17 del reglamento interno modelo para régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusivas y áreas de propiedad común, aprobado por la vigente Resolución Viceministerial N°004-2000-MTC/15.04 de fecha 29/9/2000, publicada el 8/10/2000; por lo que el Art. 17 del reglamento interno de la edificación materia de regularización, debe quedar tal como está redactado.



Esta disposición, si bien es cierto el artículo 148 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA discrepa con la disposición contenida con el Art. 17 del reglamento interno, también es cierto que al no existir pluralidad de propietarios ni junta de propietarios, no es esencial o necesaria, hasta que alguna unidad inmobiliaria sea transferida, y se convoque a la junta de propietarios para tratar en agenda, el tema "mayoría calificada del Art. 17 del reglamento interno", para acordar si se considera como lo dispone el

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

Art. 148 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, o queda tal como está redactado el Art. 17 del reglamento interno materia de inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida PD1017676 del Registro de Predios de Lima se encuentra registrado el predio constituido por el lote 21 manzana N primer sector o zona I del asentamiento humano Collique, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 147.40m²; a nombre de Amalio Olarte Sánchez y Teresa Zorrilla Jara



PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

De lo expuesto y del análisis del caso, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Los aleros externos o volados forman parte del área techada del primer piso?
- ¿Es procedente observar el texto de un reglamento interno cuando éste ha sido elaborado en forma semejante al reglamento interno modelo aprobado por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04?

VI. ANÁLISIS

1. El tema de la regularización de edificaciones se encuentra regulado en el Título I de la Ley N° 27157¹ y en la sección primera de su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 008-2000-MTC², posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA³.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley. Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Así, requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos)

2. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, en el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 27157 se señala que la norma regula el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

Así, de acuerdo a esta disposición, únicamente pueden ser objeto de regularización mediante este procedimiento, las edificaciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20/07/1999.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17/2/2000

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

1999, siendo que cualquiera de estos actos que se hubiesen producido con posterioridad - y siempre que no se hubiesen adecuado en su oportunidad a las normas previstas en las Leyes N° 27972 y 28437 -, deberán sujetarse al trámite regular previsto en la Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones. la cual deroga la Sección II de la Ley N° 27157 y su Reglamento



3. Con el presente título se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización al amparo del procedimiento regulado por la Ley N° 27157, respecto del inmueble ubicado en el lote 21 manzana N del asentamiento humano Collique Primer Sector o Zona I del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida P01017326 del Registro de Predios de Lima.

El Registrador ha denegado su inscripción al advertir respecto a la declaratoria de fábrica, que en el ítem 15 del FOR N° 2 no se ha cumplido con indicar la fecha de certificación del Verificador Responsable Ing Civil Hugo Gregorio Peña Cruz.

Por lo que corresponde determinar, si la falta de indicación de la fecha de certificación por parte del verificador responsable constituye defecto que ocasione la denegación de inscripción.

4. Al respecto, cabe señalar que el artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.



En el ítem 15 del FOR N° 2 sobre "Datos y Certificación del Verificador Responsable" existen unos espacios para llenar los datos del verificador responsable y a continuación un texto que indica lo siguiente:

"El profesional que suscribe certifica la concordancia entre la realidad y la información técnica contenida en este Formulario, en el Informe Técnico de Verificación y sus anexos, así como en los planos de ubicación y de distribución que se adjuntan, y asume con el(los) solicitante(s) la responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de dicha información; pudiendo ser pasible de las sanciones contempladas en el artículo 15° del Reglamento de la Ley 27157, y conjuntamente con el solicitante, de las acciones civiles y penales previstas en la Ley N° 25036 para los casos de fraude o falsedad en la prueba documental o en la declaración.

Firma y sello del Verificador:
Fecha de la certificación:"



Como se puede apreciar el formulario registral prevé que el Verificador Responsable indique la fecha en que hace la certificación de que existe concordancia entre la realidad y la información técnica contenida en el expediente de regularización. Ahora bien, dicha fecha será referencial por no constituir una fecha cierta; la fecha cierta se obtiene, en el presente caso, por la certificación de la firma por parte del notario, de conformidad con el artículo 245 inciso 3 del Código Procesal Civil

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

En consecuencia, la fecha cierta de la certificación efectuada por el Verificador es la que corresponde a la certificación de firmas notarial del 14/9/2013. Entonces, no corresponde efectuar observación en ese extremo.

En ese sentido, corresponde **revocar el numeral 1** de la esquila de observación.

5. En el numeral 2 de la esquila de observación, se advierte que efectuada la sumatoria del área techada del primer piso más el área libre (144.25+3.59) resulta 147.84 m², de acuerdo a lo detallado en el ítem 4 Constancia de Fábrica del FOR y en el cuadro de áreas del plano de localización y ubicación U-01; la misma discrepa con respecto al área ocupada de acuerdo a los antecedentes registrales de la partida P01017676



La recurrente afirma que en el área techada de 144.25m² se encuentra incluida el volado de 0.44m² tal como aparece en el propio formulario y en los planos adjuntados.

En ese sentido corresponde **determinar si el área de volado** forma parte del área techada.

6. El Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por D.S N° 011-2006-VIVIENDA, define al área techada, como la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la **proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso**, descontando los ductos. No forman parte del área techada, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubra los patios interiores. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.



En el artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157 se detallaron los términos que se emplean en la normatividad aplicable, así, con relación al área techada en su artículo 2.2 señala que corresponde al **área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos** con cualquier tipo de cobertura, **sobre el plano del piso**, incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo.

Ahora bien, el término "alero" de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones es la parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte, que en el presente caso se ha denominado "volado".

Concordando las definiciones expuestas anteriormente, será área techada todo lo que se encuentre dentro de la proyección del techo sobre el plano del piso.



En ese sentido, se tiene entonces que los aleros externos no formarán parte de las áreas techadas del primer piso, por cuanto sobrepasan los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo.

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 – SUNARP-TR-L

En ese mismo sentido, se ha pronunciado este Tribunal en la Resolución N° 117-2013-SUNARP-TR-L, entre otras.

7. Con lo expuesto, teniendo en cuenta que el artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 27157 define el área ocupada, como: "El área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres, cercos, etc.", y que, en el presente caso, el área libre del primer piso es 3.59 m², se concluye que el área techada debe ser 143.81m² y no 144.25m² como se declara en el expediente de regularización, ya que debe descontarse en el primer piso el área del volado o alero que sobre sale de los límites del terreno.

Por lo tanto, procede **confirmar el punto 2 la observación**, con la precisión antes señalada.

8. En el tercer extremo de la observación, el Registrador observa que no se ha consignado los parámetros urbanísticos en el cuadro normativo del plano de localización y ubicación.

La recurrente alega que el Reglamento Nacional de Construcciones que se encontraba vigente al momento de la construcción no contiene normas técnicas específicas aplicables a las obras de construcción que se ejecutaban en las áreas ocupadas por los asentamientos humanos en áreas de terrenos eriazos, no habilitados para uso urbano, que no contaban con parámetros urbanísticos y edificatorios; razón por la cual no se consignado en el plano de localización y ubicación.

Corresponde determinar entonces, si puede omitirse consignar los parámetros urbanísticos y edificatorios en el cuadro comparativo del plano de localización y ubicación.

9. El artículo 25 del Reglamento de la Ley 27157 enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

- El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva, según lo establecido en el artículo 63 de dicho Reglamento (literal b).

- Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas (literal c).

- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR (literal d).

- Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente (literal e).

10. El último párrafo del inciso d) del numeral 64.2 del referido Reglamento señala que el plano de localización y ubicación contendrá un cuadro comparativo, donde se confrontarán los índices urbanísticos y edificatorios,

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

proporcionados por el Certificado de Parámetros Urbanísticos, con los índices resultantes del proyecto.

Téngase en consideración que dicho artículo se encontraba dentro del Título I de Licencia de Obra de la Sección Segunda que regulaba las declaraciones de fábrica de cualquier edificación iniciada después del 20/7/1999, por lo que sólo resultaba de aplicación lo que por su naturaleza correspondiera a la regularización de fábrica (en oposición a la licencia y declaratoria de fábrica). Regulación, además que se encuentra actualmente derogada por la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

Entonces, cuando el artículo 64.2 comentado se refería a los índices urbanísticos y edificatorios proporcionados por el Certificado de Parámetros Urbanísticos, se refería a los vigentes, de conformidad con el literal c) del mismo numeral; ya que era lo que correspondía a la construcción que se iniciaría y sobre la cual se solicitaba la Licencia de Obra. Sin embargo, para el caso de regularización de fábrica –como el presente caso- los parámetros urbanísticos son los que corresponden a la fecha de la ejecución de la obra.

Es por ello que en el XXVII - XXVIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007⁴ se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

"Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad".

Entonces, de acuerdo a lo expuesto las cargas técnicas se determinan sobre la base de los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de la ejecución de la obra, los que pueden diferir de la información contenida en el certificado adjuntado.

11. Ahora bien, el verificador es el profesional técnico que organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones, constatando la existencia y características de la construcción, y el cumplimiento de la normativa urbanística y de edificación correspondiente. Conforme al artículo 9 del Reglamento de la referida Ley 27157 "(e)l Verificador Responsable del trámite de regulación organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el informe técnico de verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponde a la realidad física existente dejando constancia de las observaciones que formula".

El referido profesional debe ser un ingeniero civil o arquitecto colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP.⁵ La función principal del verificador es constatar la realidad física del predio objeto de

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de marzo de 2008.

⁵ Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 – SUNARP-TR-L

regularización, para lo cual emite un informe técnico que comprende (artículo 12 del TUO del Reglamento de la Ley 27157)

- Comprobar la ubicación, el área, los linderos y las medidas perimétricas del terreno.
- Constatar las características físicas de la edificación levantada sobre el terreno, esto es, las características arquitectónicas estructurales y de instalaciones.
- Evaluar el cumplimiento de la normativa urbanística (zonificación, índice de usos compatibles y densidades) y de la normativa edificatoria (coeficiente de edificación, altura, porcentaje mínimo de área libre, retrós, índice de estacionamientos, etc.). En caso de advertirse alguna infracción a esta normativa, el verificador emitirá el informe con las respectivas observaciones⁶
- De ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.



La actuación del verificador se sustenta en los principios de veracidad y exactitud cuyo incumplimiento acarrea responsabilidad en el ámbito profesional, administrativo, civil y penal (artículos 14, 15, 16 y 17 del Reglamento).

Por las razones expuestas, se adoptó el siguiente acuerdo vinculante para los miembros de la segunda instancia registral⁷:

ALCANCES DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 50L DEL RIRP⁸

"En la regularización de fábrica al amparo de la Ley 27157, el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o la omisión de consignar alguna transgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador".

Así el segundo párrafo del artículo 80 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que "Sólo se inscribirán como carga las observaciones contenidas en el Informe Técnico de Verificación. No Corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe".

12. En el presente caso, se advierte que en el cuadro comparativo que consta en el plano de localización y ubicación no se ha consignado los parámetros normativos sino únicamente los parámetros del proyecto

Conforme a lo antes expuesto es responsabilidad del Verificador Responsable establecer la existencia de discrepancias entre los parámetros del proyecto y los parámetros que correspondan a la obra. Si el verificador



⁶ Decreto Supremo N° 036-2006-VIVIENDA.- Artículo 13.- observaciones:

13.1 Cuando el verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el Área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio, así como transgresiones a la norma urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de verificación como observaciones.

13.2 Tratándose de densidad neta y de coeficiente de edificación, formulará observación solamente en los casos en que los índices reales indicados en el Informe Técnico de Verificación excedan, en más del 25%, los reglamentarios. En el caso del área libre, sólo observará si ella es inferior en las del 25% del porcentaje reglamentario.

⁷ Adoptado en el LXIX Pleno del Tribunal Registral realizado el 17 de diciembre de 2010.

⁸ Artículo 80 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

ha considerado que no existían parámetros normativos para dicha obra y que por tanto, no ha habido transgresión alguna al respecto, dicha información resulta de exclusiva responsabilidad del verificador.

En ese sentido, corresponde **revocar el numeral 3** de la esquila de observación

13. Por otra parte, en el numeral 4 de la esquila de observación el Registrador advierte que revisada la memoria descriptiva de independización contenida en los ítems 9 y 10 del FOR, se advierte que no se han detallado las áreas techadas tanto de las secciones exclusivas, como de las áreas comunes.

Se advierte del ítem 8 del mismo formulario que se ha descrito las áreas techadas de las secciones de propiedad exclusiva, en el apartado que corresponde.

En lo que respecta a los bienes comunes, el ítem 10 del formulario sólo hace referencia a área total, sin indicar que se debe disgregar el área techada, el área libre y el área ocupada. Sin embargo, se advierte que dicha información consta en el artículo 2 del Reglamento Interno (el que constituye acto previo para la inscripción de la independización y determinación del área remanente) y en los propios planos de independización.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 4** de la esquila de observación.

14. En el numeral 5, el Registrador advierte que confrontando el plano de distribución A-1/1 con el plano de independización I-1/1, se observa que a nivel del segundo piso, en el plano de independización se considera un pozo de luz 1; sin embargo, en el plano de distribución se aprecia graficado proyección de futura escalera.

Al respecto, cabe precisar que de acuerdo al plano de distribución y a la propia declaratoria de fábrica señalada en el formulario registral N° 2 lo que se aprecia en el primer piso es una "escalera al cerro", es decir, una escalera al exterior del inmueble, perteneciente al departamento A; y no así una escalera al segundo piso de la edificación, pues el segundo piso corresponde al departamento B. Es por esta razón que dicha área se ve graficada en el segundo piso como un pozo de luz.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 5** de la esquila de observación.

15. Finalmente, en el numeral 6 de la observación se advierte que en el artículo 17 del Reglamento Interno se indica como mayoría calificada la "constituida por las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación de los propietarios presentes"; lo que discrepa con lo prescrito en el artículo 148 del Reglamento de la Ley N° 27157, que considera como mayoría calificada "al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las particiones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta"

RESOLUCIÓN No. - 93 2014 - SUNARP-TR-L

La apelante indica que han optado los propietarios por seguir el "Modelo de Reglamento Interno" aprobado por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04

El artículo 17 del referido modelo señala que: "Los acuerdos de la Junta de Propietarios se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple de los porcentajes de participación de los propietarios presentes, con las excepciones señaladas en los incisos e), y f) del Artículo 13 de este Reglamento y en los demás casos dispuestos por ley. La mayoría calificada está constituida por las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación de los propietarios presentes".

Por lo tanto, siendo que los propietarios han optado por el Reglamento Interno Modelo, no procede observar un reglamento interno, si éste ha sido elaborado en forma semejante a los reglamentos internos modelos aprobados por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04.

En ese sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 2096-2011-SUNARP-TR-L, entre otras.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 5** de la esuela de observación

Interviene la Vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez autorizada por Resolución N° 347-2013-SUNARP/PT del 27/12/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 2 y **REVOCAR** los demás extremos de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta(e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal(s) del Tribunal Registral

