



PERU

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 117- 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 22 ENE. 2013

APELANTE : CLEVER HERLIS MEZA PALACIOS
TÍTULO : 6829 del 27/8/2012.
RECURSO : Escrito de fecha 9/10/2012.
REGISTRO : Predios de Satipo.
ACTO (s) : Declaratoria de Fábrica.

SUMILLA

ALEROS EXTERNOS

"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".

RESPONSABILIDAD DEL VERIFICADOR EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

"Corresponde al verificador la responsabilidad acerca del análisis de la infracción de los parámetros urbanísticos en el procedimiento de regularización de edificaciones y su consignación como observaciones en el Informe Técnico de Verificación. Las cargas sólo se extienden en el Registro cuando han sido señaladas como observaciones técnicas en el Informe Técnico de Verificación".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica respecto del predio ubicado en el sub lote 6-a de la manzana G-A del sector Playa Verde, distrito y provincia de Satipo, inscrito en la partida electrónica N° 11047811 del Registro de Predios de Satipo.

Al efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Formulario Registral N° 1, con firmas certificadas por notario de Satipo Juan Mario Leiva Valdivia con fecha 11/7/2012
- Tasación del inmueble efectuada por el arquitecto Freddy Vera Rodríguez con fecha 29/6/2012
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, emitido por la Municipalidad Provincial de Satipo.
- Plano de ubicación - localización, y memoria descriptiva, visados por la Municipalidad Provincial de Satipo.
- Informe Técnico de Verificación emitido por el arquitecto Freddy Vera Rodríguez
- Plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Freddy Vera Rodríguez.
- Plano de arquitectura - plantas suscrito por el arquitecto Freddy Vera Rodríguez.
- Plano de arquitectura - elevación suscrito por el arquitecto Freddy Vera Rodríguez.
- Escrito de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de Satipo Mauro Caritas Ramos formuló observación en los términos siguientes.

I. ANTECEDENTES

P F 11047811

ACTO: DECLARATORIA DE FÁBRICA

II. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS SUBSANABLES

Señor(es).

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):

Que, por revisado el título materia de rogatoria se advierten los siguientes defectos:

1.- Que, en los datos de la fábrica, del primer nivel existe discrepancia respecto al área ocupada con el área techada. Por cuanto según la partida registral Nº 11047811 el área del predio objeto de la presente declaratoria de fábrica es de **60.00m²**, sin embargo en el Formulario Registral Nº 1 – Hoja de Constatación de fábrica – señala que el área techada del primer piso es de **76.00m²**, y el área del predio que es **60.00m²**. Lo mismo que no guarda relación de coherencia con el predio edificado, ya que resulta físicamente imposible que el área techada sea más del predio donde se edifica, aclare al respecto.

2.- Que, la declaratoria de fábrica que pretende inscribir no cumple con lo dispuesto en el punto 6 del Certificado de Parámetros Urbanísticos, en cuanto se refiere al porcentaje mínimo del área libre (30%). Aclare al respecto.

3.- Que el Informe Técnico de Verificación carece de fecha de emisión, además no cumple con los parámetros urbanísticos que establece en el punto 3.3 de dicho informe técnico, en consecuencia no se encuentra de acuerdo al procedimiento de regularización según Ley 27157, por lo que se recomienda al verificador que suscribe mayor responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de su información y documentación que presenta.

4.- Asimismo que los planos de arquitectura (distribución de ambientes de dos plantas) de la declaratoria de fábrica no se encuentran visados por la Municipalidad correspondiente, aclare al respecto.

III. BASE LEGAL:

Art. 2011 del Código Civil. Art. 50K del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Y la Ley 27157.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La apreciación efectuada por el registrador es de dos cosas distintas, porque si bien el área inscrita es la misma que el área ocupada, esto no implica que el área techada sea la misma en todos los casos porque si bien el área techada por su edificación puede contener voladizos a los lados este incrementaría su área techada y por ende el área ocupada del segundo nivel incrementaría en proporción al área techada del primer nivel, lo que efectivamente pasa en el presente caso.

- Lo señalado en el informe técnico corresponde a la declaratoria de fábrica y lo señalado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos corresponden a

RESOLUCIÓN No. - 117 - 2013 - SUNARP-TR-L

la permisibilidad señalada por la autoridad competente, por lo mismo son cosas distintas una de otra.

- La presente solicitud constituye una de regularización de declaratoria de fábrica amparada en la Ley N° 27157 y su reglamento, por lo mismo esta se encuentra a cargo y responsabilidad absoluta (civil, penal y administrativa) del verificador que suscribe el formulario registral así como los planos de distribución, conforme lo establece el artículo 30 de la ley señalada; por lo que este procedimiento no requiere verificación y/o visación de la entidad municipal.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble ubicado en el sub lote 6-a de la manzana "G-A", en el sector Playa Verde del distrito y provincia de Satipo, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11047811 del Registro de Predios de Satipo, en cuyo asiento C 00002, consta como titular registra' Karina Pedraza Avalos.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si corresponde considerar a los aleros externos o voladizos de una edificación como parte del área techada del primer piso.
- Si corresponde formular observación ante el incumplimiento de parámetros de una edificación, cuando el verificador no lo ha señalado en su Informe Técnico de Verificación

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Ley N° 27157 -Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- se estableció un procedimiento simplificado para la regularización de edificaciones concluidas hasta el 20 de julio de 1999¹, el que se efectúa a través del Formulario Registral (FOR), el cual conjuntamente con la documentación que le sirve de sustento, tiene mérito suficiente para su inscripción registral, lo que a su vez encuentra concordancia con lo previsto en el artículo 27 de la Ley².

Posteriormente, en virtud del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC del 16 de febrero de 2000, se aprobó el Reglamento de la Ley 27157, el cual al ser

¹ Este plazo fue ampliado por la Decimocuarta Disposición de la Ley Orgánica de Municipalidades (Ley 27972), señalándose que podrán acogerse al procedimiento de regularización los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002 podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003.

Este plazo a su vez fue ampliado por el Artículo 1 de la Ley N° 28437, publicada el 28-12-2004, estableciéndose que podrán acogerse al procedimiento de regularización los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2006.

² Artículo 27.- De la declaratoria de fábrica

A partir de la vigencia de la presente Ley, el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación, independientemente de la fecha de su construcción, se hará mediante una declaración del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley. Este acto se denomina declaratoria de fábrica.

modificado por decretos supremos posteriores tuvo como consecuencia la publicación del Texto Único Ordenado de Reglamento de la Ley N° 27157, promulgado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA en cuyo artículo 25³ se señalan los documentos que deben anexarse al referido formulario registral y el artículo 26⁴ establece los documentos adicionales a presentar para el caso de edificaciones de propiedad exclusiva y común.

En el Título I de la Ley N° 27157, y en la Sección Primera del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se establece el procedimiento de regularización de edificaciones, sin contar con licencia de construcción y/o conformidad de obra, o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno.

Este procedimiento de regularización no requiere de aprobación municipal y se realiza a través del formulario registral (FOR), con la participación de un verificador responsable.

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de fábrica sobre el predio inscrito en la partida N° 11047811 del Registro de Predio de Satipo.

Constituye materia de observación, en primer lugar la discrepancia existente entre el área ocupada y el área techada del primer piso, situación que se produce, según fundamento del recurrente, por la existencia de aleros externos o voladizos de la edificación.

Por lo tanto, corresponde a esta instancia analizar si estos aleros externos o voladizos de una edificación forman parte del área techada del primer piso.

3. 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 TUO del reglamento de la Ley 27157, contenido en el D.S. N° 035-2006 VIVIENDA, se detallaron los términos que se emplean en

3 Artículo 25º - Documentos que se adjuntan al FOR.

Los documentos que se acompañaran al FOR, son:

- Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante, o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la municipalidad respectiva. ()
- Plano de localización y ubicación ().
- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos. ().
- Informe Técnico de Verificación. ().

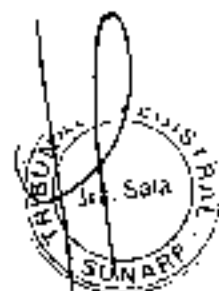
Los planos y el Informe Técnico de Verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores.

4 Artículo 26º - Documentos adicionales para edificaciones de propiedad exclusiva y común.

(...)

- Copia legalizada del acta del acuerdo de inicio de regularización ().
- Plano de independización con indicación de las áreas, aleros y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común ().
- El Reglamento interno (...).

la normatividad aplicable, así, con relación al área techada en su artículo 22 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

Asimismo, de acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el término proyección es definido como: "La que resulta de trazar todas las líneas proyectantes perpendiculares a un plano".

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.

4. Con lo expuesto, teniendo en cuenta que el artículo 2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA 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 0.00 m², se concluye que el área ocupada debe ser igual al área techada, por tanto procede confirmar el punto 1 la observación.

5. Respecto a las observaciones referidas al incumplimiento de parámetros y a la incongruencia existente entre el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad provincial de Salpo y el Informe de Técnico de Verificación, es de aplicar el acuerdo tomado en el LXIX Pleno, llevado a cabo el 17/12/2010, que señala:

Alcances del Segundo Párrafo del Artículo 50L del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

"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 trasgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador".

De lo relatado podemos concluir que corresponde al Verificador la responsabilidad acerca del análisis de la infracción de los parámetros urbanísticos en el procedimiento de regularización de edificaciones y su consignación como observaciones en el Informe Técnico de Verificación. Sólo si el Verificador señala observaciones en su Informe Técnico, éstas serán consignadas como carga del predio en la partida registral. Por ende, en el caso que el indicado Verificador considere que las discrepancias entre el Certificado de Parámetros Urbanísticos y la edificación proyectada no merecen observaciones, no corresponde al Registrador cuestionar su actuación; pues éste recoge conclusiones basados en la aplicación de

conocimientos técnicos especializados de las edificaciones cuya responsabilidad recae con exclusividad en su autor.

Así, el artículo 14 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA señala que el Verificador responde por la veracidad del informe que emite. En el artículo 15 se definen las sanciones y, específicamente, en el artículo 16 inciso b) que constituye falta grave omitir en el Informe de Verificación las observaciones subsanables.

Tenemos entonces, que si por negligencia o dolo se ha omitido informar de las transgresiones a los parámetros urbanísticos, será el referido profesional el único responsable de acuerdo a la normativa vigente.

6. En el presente caso, de la revisión del plano de ubicación y localización, se aprecia del cuadro normativo que se ha consignado que los parámetros urbanísticos y edificatorios señalan que el área libre mínima es 30% (esto también se aprecia en el mismo Certificado que se acompaña con el título) y que tal situación es conforme con la edificación proyectada; sin embargo, en el apartado Constatación de Fábrica del FOR aparece que el área libre de la edificación es 0 00 m².

En el Informe Técnico de Verificación presentado, se aprecia que en el rubro 3.3 referente a las Constataciones del Cumplimiento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, el verificador responsable arquitecto Freddy Vera Rodríguez con código N° 001654VCZRVIII ha declarado **"cumple con los parámetros urbanos y edificatorios"**.

7. Siendo que el informe del Verificador encuentra amparo en cuestiones técnicas no corresponde que el Registrador exija que la indicada discrepancia en el área libre sea aclarada o sea consignada como carga. Por tanto, se revoca los puntos 2 y 3 de la observación.

8. De otro lado, se observa solicitando la visación de los planos de arquitectura por parte de la municipalidad correspondiente, sin embargo es de señalar en concordancia con lo expresado en los puntos precedentes del presente análisis, que el trámite de regularización de declaratoria de fábrica es seguido por el verificador quien es el responsable de organizar la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emitir el Informe Técnico de Verificación y declarar que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente⁵, no siendo exigida la intervención municipal previa a la regularización, dado que dicho control se efectuará de manera posterior a la inscripción, cuando uno de los ejemplares del procedimiento de regularización sea derivado a la municipalidad respectiva. Por tanto, corresponde revocar el punto 4 de la observación.

9. Sin perjuicio de lo expuesto, el segundo párrafo del artículo 4° de la Ley N° 27157, establece que el formulario registral (FOR) será suscrito por los interesados y por el verificador, siendo las firmas certificadas por Notario, del mismo modo inciso f) del artículo 5 del Reglamento de la mencionada ley, señala entre las funciones del notario el certificar la identidad del verificador y legalizar su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación; por lo que de la revisión de la documentación se aprecia que no se ha cumplido con tal formalidad, siendo que en el formulario sólo se ha certificado la firma de la propietaria, no apreciándose certificación

RESOLUCIÓN No. - 117- 2013 - SUNARP-TR-L

notarial alguna de la firma del verificador, en los documentos presentados; por lo que corresponde señalar que el título adolece también de este defecto.

Cabe señalar que esta certificación de firmas, otorgaría fecha cierta a la documentación, lo que subsanaría la exigencia de fecha del Informe Técnico de Verificación, planteada por el Registrador en el punto 3 de la observación

Esta observación se realiza al amparo del artículo 33 inciso c)⁶ del Reglamento General de los Registros Públicos.

10. Finalmente, mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 153 del Reglamento General de los Registros Públicos que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN


CONFIRMAR el numeral 1, **REVOCAR** los numerales 2, 3 y 4 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Precios de Satipo al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** que el título adolece del defecto subsanable señalado en el punto 9 del presente análisis, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral



ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral



SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal Resoluciones 2012/6829-2012
D/S/ta

⁶ c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de falta sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, proceden a tachar de plano el título o disponer la tachadura, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expreso y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que empuen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.