



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2262 2014 - SUNARP-TR-L

Lima, 26 NOV. 2014

**APELANTE** : **NANCY RENEE VALLE BOTT Y JULIO ALEJANDRO CALDERÓN DÍAZ**

**TÍTULO** : **Nº 560587 del 3/6/2014**

**RECURSO** : **H.T.D. Nº 75086 del 28/8/2014.**

**REGISTRO** : **Predios de Lima**

**ACTO** : **Declaratoria de fábrica, demolición, reglamento interno e independización.**

**SUMILLA** :

### INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN AD-HOC

"Si el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc emitido por una entidad rectora concluye que la edificación materia de regularización es de reciente construcción, no podrá acogerse al procedimiento regulado en la Ley Nº 27157."

### ALERO EXTERNO O VOLADO

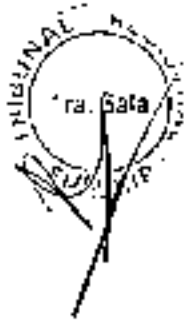
"Los aleros externos o volados no formarán parte de las áreas techadas del primer piso, por cuanto sobrepasen los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo."

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita al amparo del procedimiento regulado por la Ley Nº 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización, demolición, reglamento interno e independización de siete secciones de propiedad exclusiva, respecto del predio inscrito en la partida electrónica Nº 49002825 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presentaron los siguientes documentos:

- Formulario Registral Nº 1- Ley Nº 27157 suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Jaime A. Murguía Caveró, el 2/6/2014.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, con firma certificada ante el notario de Lima Jaime A. Murguía Caveró, el 2/6/2014.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Nº 113-2014 del 24/2/2014 expedido por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de la Victoria.
- Plano de localización y ubicación (Lámina U-01) suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Jaime A. Murguía Caveró, el 2/6/2014.
- Plano de arquitectura - distribución (Lámina A-01) suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Jaime A.



Murguía Cavero, el 2/6/2014.

- Partida de matrimonio contraído el 14/10/1982 entre Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, certificada por la División de Registro del Estado Civil de la Municipalidad Provincial de Cañete, el 21/2/2014.
- Certificado de Numeración N° 089-2014 del 15/4/2014 expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria
- Certificado de Numeración N° 090-2014 del 15/4/2014 expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria.
- Certificado de Numeración N° 091-2014 del 15/4/2014 expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria
- Certificado de Numeración N° 092-2014 del 15/4/2014 expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria
- Certificado de Numeración N° 093-2014 del 15/4/2014 expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria.
- Certificado de Numeración N° 094-2014 del 15/4/2014 expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria.
- Certificado de Numeración N° 095-2014 del 15/4/2014 expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria.
- Solicitud de independización de las unidades inmobiliarias del edificio suscrita por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Jaime A. Murguía Cavero, el 2/6/2014.
- Reglamento Interno suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Jaime A. Murguía Cavero, el 2/6/2014.
- Plano de independización (Lámina I-01) suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Jaime A. Murguía Cavero, el 2/6/2014.
- Dos copias simples de los documentos descritos.

Mediante reingreso del 14/7/2014 se adjuntó Anexo N° 4 – Ley N° 27157 – constatación de fábrica suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León. (1 original y 2 copias)

Mediante reingreso del 25/7/2014 se acompañó Anexo N° 4 – Ley N° 27157 – constatación de fábrica suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante los notarios de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda y Marco Antonio Pacora Bazalar, el 25/7/2014, respectivamente. (1 original y 2 copias)

Mediante reingreso del 18/8/2014 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Solicitud de verificación ad hoc dirigida al Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú presentada el 15/8/2014 suscrita por Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda, por licencia concedida al titular Jaime A. Murguía Cavero, el 18/8/2014.
- Solicitud de informe técnico de verificación ad hoc dirigida al Instituto Nacional de Defensa Civil presentada el 14/8/2014 suscrita por Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz con firmas certificadas ante el notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda, por licencia concedida al titular Jaime A. Murguía Cavero, el 18/8/2014.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 113-2014 del 18/8/2014 expedido por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y



## RESOLUCIÓN No. - 2262- 2014 – SUNARP-TR-L

Control Urbano de la Municipalidad Distrital de la Victoria.

- Copia simple de recibo expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria.
- Copia simple de solicitud dirigida a la Municipalidad Distrital de la Victoria, requiriendo certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.
- Plano de localización y ubicación (Lámina U-01) suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Jaime A. Murguía Caveró, el 18/8/2014.
- Escrito de subsanación suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda, por licencia concedida al titular Jaime A. Murguía Caveró, el 18/8/2014.
- Formulario Registral N° 2 – Ley N° 27157 suscrito por ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, Nancy Renee Valle Bott y Julio Alejandro Calderón Díaz, con firmas certificadas ante el notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda, por licencia concedida al titular Jaime A. Murguía Caveró, el 18/8/2014.
- Dos copias simples de los documentos descritos.

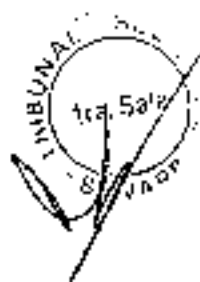
Con el escrito de apelación se acompañan los siguientes documentos:

- Copia de la constancia de habilidad para el ejercicio de la abogacía perteneciente a Nelly Soledad Hidalgo Arias, certificada por fedatario de la Zona Registral N° IX- Sede Lima Jesús Victoria Córdova Rafael.
- Copia simple del documento nacional de identidad de Julio Alejandro Calderón Díaz.
- Copia simple de la solicitud de informe técnico de verificación ad hoc dirigida al Instituto Nacional de Defensa Civil.
- Copia simple del comprobante de pago efectuado en el Banco de la Nación por la suma de S/ 114.00 a favor del Instituto Nacional de Defensa Civil.
- Copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 113-2014 del 18/8/2014
- Copia simple de la solicitud de verificación ad hoc dirigida al Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.
- Copia simple de la esqueta de observación del 26/8/2014.
- Informe Técnico N° 024-RIO-2014 del 27/8/2014 suscrito por ingeniero civil Rogelio César Izarra Ojeda.
- Copia simple de la Resolución N° 93-2014-SUNARP-TR-L del 15/1/2014.
- Copia del formulario de inscripción referida al título N° 67864 del 20/1/2014, certificada ante el notario de Lima José Luis Delgado Cambursano, el 28/8/2014
- Copia simple del Anexo N° 4- Ley N° 27157- constatación de fábrica.
- Copia simple del Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157.
- Esqueta de observación del 5/2/2014 referida al título N° 67864 del 20/1/2014.

Ante esta instancia se remite el Oficio N° 01493-2014-INDECI/31.0 del 9/9/2014 expedido por la Dirección Desconcentrada INDECI Callao, el cual contiene el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc N° 085-2014-INDECI/31.0 emitido por la verificador ad-hoc CIV N° 004876AHZRIX Vilma J. Verástegui Ledesma.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Giovanna Torrecilla Pérez observó el título en los siguientes términos:



"Señor(es).

Reingresado el presente título, con los documentos que se adjuntan, se observa lo siguiente:

1. En el reingreso se presenta los cargos de las solicitudes de Informe Técnico Ad Hoc efectuados ante el INDECI y el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú CGBVP; sin embargo, no se acredita la cancelación de derechos respectivos respecto al Informe Técnico Ad Hoc que se solicita. Omisión que debe ser subsanada.

Al respecto, se cita lo regulado en el art 9 2 del D.S 035-2006-VIVIENDA, en cuanto dispone:

"9.2 Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el verificador responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del presente Reglamento. Las circunstancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación. (el resaltado es nuestro).

2 Consta de la información contenida en el documento aclaratorio con firmas legalizadas del 18/8/2014 y plano de ubicación rectificado con legalización de firmas del 18/8/2014, que al describir el cuadro de áreas de la edificación en regularización se considera como área techada total en el primer piso un área de 147 30 m2. (área techada dentro de terreno (133.62 m2.) + área techada en volado (13.68 m2.)). Se debe aclarar al respecto, por cuanto no corresponde considerar dentro del área techada del primer piso el área correspondiente al alero o volado.

En ese sentido, y de acuerdo con la definición de área techada contenida en el Reglamento de la Ley 27157 y la definición de "alero" prevista en el Reglamento Nacional de Construcciones, 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.

Al respecto, se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N°93-2014-SUNARP-TR-L del 15/1/2014, entre otras.

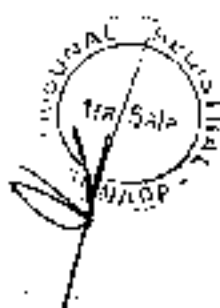
3. Se adjunta en el reingreso un Formulario Registral N° 2 con certificación de firmas el 18/8/2014, documento que sustituiría al Formulario Registral N° 1 con certificación de firmas el 2/6/2014 inicialmente presentado. Sin embargo, el documento que se adjunta al reingreso es de fecha posterior a la fecha de presentación del título, lo cual trasgrede el principio de prioridad preferente regulado en el artículo IX del Título Preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos

**Base legal:** Ley N° 27157, T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA, Ley N° 27333, arts. 311°, 2011° del Código Civil, Reglamento Nacional de Edificaciones, arts. 32°, 40° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Los recurrentes fundamentan su recurso en los términos siguientes:

- Respecto al primer punto de la esqueta de observación, debemos señalar que hemos cumplido con adjuntar los requisitos establecidos por INDECI y el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú CGBVP. En el caso de los requisitos de INDECI se aprecia que dentro de ellos se encuentra el



## RESOLUCIÓN No. - 2262-2014 - SUNARP-TR-L

comprobante de pago que se realiza en el Banco de la Nación y copia del Informe Técnico de Verificación, los cuales son ingresados por medio de una solicitud cuyo cargo se sella como recepcionado cuando se han cumplido todos los requisitos, entre ellos el pago de la tasa respectiva; visto esto, no es factible cumplir lo solicitado por el Registrador toda vez que la copia del Informe Técnico de Verificación es devuelta al recurrente por INDECI con los sellos respectivos y constancia de la cancelación respectiva de la tasa en el mismo informe cuando el proceso de verificación ha finalizado. De lo antes expuesto, concluimos que se ha presentado el cargo de la solicitud de INDECI con el sello de recepcionado, el cual demuestra que se han cancelado los derechos de dicha verificación. En el caso del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú CGBVP, los requisitos indican que no se paga derecho o tasa alguna para la presentación del expediente, por lo que no es posible adjuntar la constancia de pago solicitada por el Registrador, por lo que se cumplió con presentar el cargo recepcionado de la inspección solicitada. Al igual que INDECI, el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú CGBVP devuelve las copias del Informe Técnico de Verificación selladas y firmadas una vez que se ha concluido el proceso de verificación ad hoc. De las dos situaciones antes expuestas, concluimos que se ha cumplido con presentar los cargos de las solicitudes de inspecciones técnicas ad hoc ante INDECI y el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú CGBVP habiéndose cancelado los derechos correspondientes

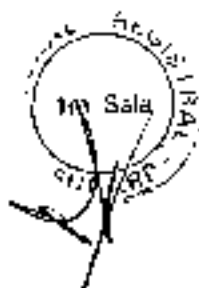
- Respecto al segundo punto de la esquila de observación y luego de revisar la Resolución N° 093-2014-SUNARP-TR-L del 15/1/2014 y la Resolución N° 117-2013-SUNARP-TR-L del 22/1/2013, debemos manifestar que lo observado no se ajusta a la Ley por los conceptos técnicos establecidos en el propio D S N° 011-2006-VIVIENDA y cuyo sustento se encuentra descrito en las resoluciones antes referidas

- En el primer párrafo del numeral 5 del ítem VI. ANÁLISIS de la Resolución N° 093-2014-SUNARP-TR-L del 15/1/2014 señala textualmente lo siguiente: *"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. Asimismo, el segundo párrafo del numeral 6 del ítem VI. ANÁLISIS de la Resolución N° 093-2014-SUNARP-TR-L del 15/1/2014 dice textualmente: "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 de 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 arquitectónicos elevados que no constituyen techos. Como podemos concluir de la Resolución N° 093-2014-SUNARP-TR-L del 15/1/2014, no es correcto para el caso particular de este proyecto el área techada del primer piso que se encuentra en zona de volado "no se debe considerar como área techada del primer piso", toda vez, que el volado del proyecto presentado no tiene como finalidad "proteger de la lluvia" si no*



A handwritten signature or set of initials, possibly "A" or "B", written in dark ink.

generar mayor área que pueda ocupar para uso el segundo nivel. Adjunto al presente, el informe de parte elaborado por el ingeniero civil Rogelio César Izarra Ojeda con Registro del Colegio de Ingenieros del Perú N° 97059 que sustenta técnicamente lo aquí expuesto.



Por lo antes manifestado, solicitamos se inscriban las áreas techadas del Integro del proyecto presentado, toda vez que la observación planteada por el Registrador indica que el Reglamento de la Ley N° 27157 y el Reglamento Nacional de Construcciones dicen que "los aleros externos no formarán parte del área techada", lo cual no es cierto, tal como hemos demostrado con la explicación anterior y de la propia Resolución N° 093-2014-SUNARP-TR-L del 15/1/2014, a la que hace referencia el Registrador.

- Respecto al tercer punto de la esquila de observación, debemos indicar que el íntegro de la propiedad pertenecía hasta el final del proceso registral a la sociedad conyugal que presentó el título materia de apelación, es decir, seguirá perteneciendo al final del procedimiento registral al mismo actual propietario y es por ello que se presentó el Formulario Registral N° 1. Explicamos este caso de la siguiente manera: si el petitorio del presente título fuera solamente la inscripción de la declaratoria de fábrica podemos utilizar el Formulario Registral N° 1 y no será observado porque toda la edificación pertenece a la única sociedad conyugal y sería inscrito. Posteriormente podremos presentar los mismos documentos con firmas legalizadas que obran en el título materia de la presente apelación, tales como memoria descriptiva de independización, planos de independización y reglamento interno y se podrá inscribir sin ninguna observación dicha independización y el inmueble total seguirá perteneciendo a la única sociedad conyugal. Finalmente, como podremos apreciar la declaratoria de fábrica e independización se inscribieron con el Formulario Registral N° 1 aunque en actos separados.

- La observación planteada por el Registrador indica que debemos utilizar el Formulario Registral N° 2, cuyo criterio no compartimos por cuanto el referido documento sólo deberá utilizarse cuando se comparten bienes y/o áreas comunes, entendiéndose por comunes a todo aquello que es compartido por más de un propietario, y aún se diera el caso de que alguna o todas las oficinas que componen el presente edificio fueran a darse en alquiler, la propiedad total sigue perteneciendo de un solo propietario que es la sociedad conyugal. Para complementar lo antes expuesto, debemos señalar que las áreas comunes se generarán cuando intervenga dentro del edificio un propietario adicional y se forme una junta de propietarios inicial. Ahora, el Formulario Registral N° 2 será utilizado cuando en una edificación existe más de un propietario que comparten áreas y bienes comunes.



- Como sustento de nuestro petitorio de que se inscriba la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno presentado con el Formulario Registral N° 1, adjuntamos: Copia del Formulario Registral N° 1 presentado bajo el título N° 2014-00067864 del 20/1/2014 que corresponde al mismo predio inscrito en la ficha N° 1671828 y las esquelas de observaciones del 5/2/2014 formulada al título N° 2014-00067864 por el mismo Registrador que revisa el presente título y en la cual se aprecia que en dicha oportunidad no observa el Formulario Registral N° 1 que presentó para la misma solicitud de declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno.

- Por lo antes expuesto, solicitamos que se inscriba la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno originalmente presentado con el

## RESOLUCIÓN No. - 0262 - 2014 - SUNARP-TR-L

Formulario Registral N° 1 y anexos respectivos; y en caso de no compartir nuestro criterio en cuanto al uso de dicho formulario, solicitamos se inscriba únicamente la declaratoria de fábrica desistiendo de los procesos de inscripción de independización y reglamento interno.

- De manera complementaria, debemos indicar que en la esquadra de observación anterior a la que es materia de la presente apelación, el Registrador observó el Informe Técnico de Verificación otorgado por el ingeniero Marco Antonio Ludeña León, quien manifestó inicialmente que los volados existentes no constitulan carga. Respecto a esto, se conminó a indicar que los mismos si representaban carga cuando 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".

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Tomo 1111 de fojas 489 que continúa en la ficha N° 1671828 y prosigue en la partida electrónica N° 49002825 del Registro de Predios de Lima**  
La finca ubicada en la avenida 28 de julio N° 1253 y jirón Santa N° 379 y 399, distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima corre inscrita en el tomo 1111 de fojas 489 que continúa en la ficha N° 1671828 y prosigue en la partida electrónica N° 49002825 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 2 de fojas 490 del tomo 1111 corre inscrito el dominio de Nancy Renee Valle Bott, de estado civil soltera, en mérito a la escritura pública del 29/9/1980, otorgada ante el notario de Lima Percy González Vigil Balbuena

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- ¿Procede regularizar una edificación mediante el procedimiento regulado en la Ley N° 27157 cuando el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc concluye que su construcción es reciente?

- Si corresponde considerar a los aleros externos o voladizos de una edificación como parte del área techada del primer piso.

### VI. ANÁLISIS

1. La regularización de edificaciones se encuentra regulada en el Título I de la Ley N° 27157<sup>1</sup> y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 008-2000-MTC<sup>2</sup>, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA<sup>3</sup>.

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,

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20/07/1999

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

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/11/2006



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 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. En el caso materia de análisis, se solicita al amparo del procedimiento regulado por la Ley N° 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización, demolición, reglamento interno e independización de siete secciones de propiedad exclusiva, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 49002825 del Registro de Predios de Lima.

Ante esta instancia se ha remitido el Oficio N° 01493-2014-INDECI/31.0 del 9/9/2014 expedido por la Dirección Desconcentrada INDECI Callao<sup>4</sup>, el cual contiene el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc emitido por la verificador Ad-Hoc Vilma I. Verástegui Ledesma, cuyo texto es el siguiente

(...)

#### II. VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

. El inmueble se encuentra en proceso de acabados o implementación en el tercer y cuarto pisos, siendo de reciente construcción, no pudiéndose evaluar las condiciones de seguridad indicadas en los planos.

. Por lo tanto, se da por concluido el proceso de verificación

#### III. VERIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL

. El inmueble se encuentra en proceso de acabados o implementación en el tercer y cuarto pisos, siendo de reciente construcción, no pudiéndose evaluar las condiciones de seguridad indicadas en los planos

. Por lo tanto, se da por concluido el proceso de verificación.

#### IV. VERIFICACIÓN DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO Y MEDIOS DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS

<sup>4</sup> Artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157.- Verificador Ad Hoc y su Informe

(...)

10) El Informe Técnico de Verificación Ad Hoc se presenta directamente a Registro correspondiente, dentro de los sesenta (60) días hábiles posteriores a la comunicación efectuada por el Verificador Responsable según el numeral 9.2 de este Reglamento

(...)



## RESOLUCIÓN No. - 2262-2014 - SUNARP-TR-L

- . El inmueble se encuentre en proceso de acabados e implementación en el tercer y cuarto pisos, **siendo de reciente construcción**, no pudiéndose evaluar las condiciones de seguridad indicadas en los planos
- . Por lo tanto, se da por concluido el proceso de verificación.

### V. CONCLUSIONES

(La edificación objeto de la presente verificación para su inscripción en los Registros Públicos NO CUMPLE con las normas de seguridad en Defensa Civil

### VI. OBSERVACIONES

. Se da por concluido el proceso de verificación, No cumple con el D S 066-2007-PCM.

(...)" (El resaltado es nuestro)

Como puede apreciarse del informe antes descrito, la edificación materia de regularización es de construcción reciente; circunstancia que implica que aquella no pueda acogerse al procedimiento contemplado en la Ley N° 27157.

4. En efecto, el plazo que se estableció para la regularización de las edificaciones de acuerdo al artículo 3 del D.S. N° 008-2000-MTC<sup>1</sup>, fue para aquellas construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999.

Sin embargo, existieron normas que ampliaron temporalmente la vigencia de dicho plazo; así la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 estableció: "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, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la ley 27157 y normas reglamentarias (...)"

La Ley N° 28437 modificó la citada disposición señalando que las construcciones efectuadas hasta el 31/12/2003 podrían regularizar su situación mediante la Ley N° 27157 sin pago de multas ni otras sanciones hasta el 31/12/2005.

Lo expuesto implica que podían regularizarse las construcciones efectuadas en los periodos señalados cuando no cuenten con las respectivas licencias. La regularización es una norma excepcional cuya finalidad ha sido la de beneficiar a aquellos que no declararon una fábrica en el momento que debieron hacerlo, impidiendo por ende la actuación de quienes pretenden beneficiarse con dicho trámite para las construcciones realizadas con posterioridad al ámbito de su aplicación.

5. Ahora bien, en este procedimiento interviene un Verificador Responsable que es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien bajo su responsabilidad organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y declara que los planos que se adjuntan al expediente corresponden entre la realidad física del terreno y la edificación, de conformidad con el artículo 9 del Reglamento de la Ley 27157

<sup>1</sup> Este reglamento fue recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2005-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano el 8/11/2006.

Es función del verificador entonces, *el de dar fe que efectivamente a la fecha señalada en el FOR se ha efectuado la edificación, modificación, ampliación o demolición, y los demás actos a regularizar.*



En tal sentido, el Verificador Responsable es el principal actor de la regularización, porque no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente. Por ende, es el profesional responsable que verifica las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones o demoliciones existentes al 20 de julio de 1999; caso contrario, supondría el incumplimiento de su función de certificar la concordancia de la realidad física y la información contenida en el título presentado.

6. En el presente caso, podemos apreciar del rubro denominado "Constatación de Fábrica" contenido en el Formulario Registral N° 1, emitido por el ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León, que la fecha de terminación de la construcción es 30/12/1998; información que se contradice con el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc emitido por la por la verificador Ad-Hoc Vilma I. Verástegui Ledesma antes glosado.

Ahora bien, el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157 señala, entre otros puntos, que el verificador Ad-Hoc ejerce su función como especialista y representante de cualquiera de las entidades llamadas por ley para la protección del patrimonio monumental, arqueológico, natural y a la seguridad, entre otras. Necesariamente actúa en calidad de verificador público. Asimismo, emite informe en nombre y representación de la entidad que lo autoriza, sujetándose a las normas que, para tal efecto, ella establezca respecto de las edificaciones sometidas al ámbito de control de la misma.

Tenemos entonces que en este caso, el verificador Ad-Hoc, quien es un verificador público, ha emitido informe contradictorio con el emitido por el verificador responsable, respecto a la fecha de finalización de la construcción.

Ante ello, las instancias registrales deben dar prevalencia al informe emitido por el verificador público, por haberse emitido en representación de una entidad pública.

En tal sentido, no procede la inscripción de la regularización de la edificación por no estar comprendida dentro del ámbito temporal de su aplicación.

Debe añadirse que el verificador responsable está sujeto a la investigación respectiva que determine si procede la imposición de sanciones contempladas en el artículo 15 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 27157 antes citado.



Conforme lo expuesto, de conformidad con el artículo 42 inciso a) del R.G.R.P se procede a la **tacha sustantiva del título.**

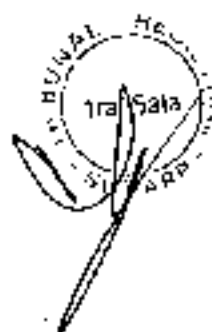
7. Sin perjuicio de lo expuesto en los considerandos precedentes, esta instancia se pronunciará respecto a cada una de las observaciones formuladas por la Registradora Pública.

En el primer extremo de la observación, la Registradora sostiene que se ha cumplido con adjuntar los cargos de las solicitudes de Informe Técnico Ad-Hoc efectuados ante INDECI y el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios.

## RESOLUCIÓN No. - 2262- 2014 – SUNARP-TR-L

del Perú, sin embargo, no se ha acreditado la cancelación de los derechos respectivos por la expedición del referido informe.

Al respecto, el numeral 7.2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, T U O. del Reglamento de la Ley N° 27157, señala que de acuerdo a sus funciones, el verificador tendrá la clase de Verificador Responsable y/o Verificador Ad-Hoc.



En cuanto a las funciones del verificador responsable, el artículo 9 del citado Reglamento señala que éste será quien organice la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emitirá el Informe Técnico de Verificación, declarando que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula. Asimismo, dispone que cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria<sup>6</sup> del citado reglamento. Finalmente, se indica que las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del informe técnico de verificación.

Por su parte, el numeral 11.1 del artículo 11° del mismo Reglamento establece:

***Las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores Ad Hoc son: el Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio cultural monumental y arqueológico, el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público, y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.(..).*** (El resaltado es nuestro)

En tal sentido, corresponde al Verificador Responsable, comunicar a la entidad rectora que se requiere un Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, asumiendo la responsabilidad por el incumplimiento de tal disposición.

8. Esta instancia ha señalado en jurisprudencia reiterada que corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, en los supuestos previstos en el artículo 1° del Reglamento de la Ley N° 27157

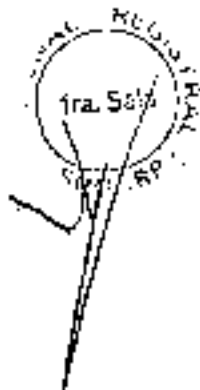
Al respecto, en el LXIX Pleno realizado el 17/12/2010, se adoptó el siguiente acuerdo:

<sup>6</sup> Tercera.- Fijación de derechos por servicios de delegados  
El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la publicación del presente Reglamento, fijará, mediante resolución ministerial, los derechos por los servicios de los delegados del CAH y del CIP ante las Comisiones Técnicas Calificadora de Proyectos y Supervisara de Obra, así como de las entidades normativas que deben acreditar verificadores y delegados ad hoc, de conformidad con lo previsto en los numerales 9.2 y 62.3, respectivamente, del presente Reglamento.



### **ALCANCES DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 50L DEL RIRP<sup>2</sup>**

*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<sup>3</sup>.*



Del acuerdo señalado, se puede apreciar que esta instancia, en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 27157 y su Reglamento, ha reconocido que el verificador responsable responde por la veracidad del informe que emite y por la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio, y asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes<sup>4</sup>.

Por consiguiente, las instancias registrales no podrán formular observaciones respecto a la labor realizada por dicho profesional dentro del procedimiento de regularización de fábrica, quien asume plena responsabilidad por el contenido sus declaraciones salvo el caso que como en el presente título, el informe del verificador Ad-Hoc sea contradictorio con el informe del verificador responsable.

9. Ahora bien, del Informe Técnico de Verificación suscrito por el ingeniero civil verificador Marco Antonio Ludeña León, se aprecia en el ítem 5 (Observaciones) lo siguiente:

( )

*No es necesario la presentación del Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc del Cuerpo General de Bomberos y el Instituto Nacional de Defensa Civil.*

No obstante lo señalado en el referido Informe Técnico de Verificación, la Registradora consideró que la edificación materia de regularización corresponde a un edificio destinado al uso de comercio y oficinas, por lo que deberá adjuntarse el cargo de las solicitudes presentadas ante las instituciones antes referidas; así como la cancelación de los derechos respectivos por la expedición del correspondiente Informe Técnico Ad-Hoc.

Mediante reingreso del 19/8/2014, el usuario cumplió con adjuntar, entre otros documentos, los cargos de las solicitudes presentadas ante INDECI y el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú referidas a la emisión del Informe Técnico Ad-Hoc; no obstante, no se acompañó el comprobante de pago que acredite la cancelación de los derechos respectivos.

Si bien es cierto, que las instancias registrales no podrán formular observaciones respecto a la labor realizada por el verificador; también lo es, que en el presente caso el usuario se ha allanado a la observación formulada por la Registradora, presentando las referidas solicitudes; por lo que correspondía que adjunte el comprobante de pago respectivo por la expedición del Informe Técnico Ad-Hoc.

10. Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo precedente, con el escrito de

<sup>2</sup> Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios derogado por el nuevo Reglamento aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 4/5/2013.

<sup>3</sup> Art. 2 de la Ley N° 27333.

## RESOLUCIÓN No. - 2262-2014 - SUNARP-TR-L

apelación se acompaña copia simple del comprobante de pago efectuado en el Banco de la Nación por la suma de S/. 114.00 a favor del Instituto Nacional de Defensa Civil. Asimismo, conforme lo glosado en el numeral 3 del análisis de la presente resolución, se ha remitido ante esta instancia el Oficio N° 01493-2014-INDECI/31.0 emitido por la Dirección Desconcentrada INDECI Callao, el cual contiene el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc corroborando de esta manera la realización de los pagos correspondientes por la expedición de dicho informe.



Tribunal Registral de Trujillo

Conforme lo expuesto, corresponde **dejar sin efecto el primer extremo de la observación** formulada por la Registradora, en lo que respecta al pago al INDECI y confirmarle en lo que respecta al Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.

**11.** En el segundo extremo de la observación, la Registradora advierte que en el cuadro de áreas de la edificación en regularización contenido en el documento aclaratorio y plano de ubicación rectificado, se ha considerado como área techada total en el primer piso, un área de 147.30 m<sup>2</sup>. (área techada dentro del terreno (133.62 m<sup>2</sup>)+ área techada en volado (13.68 m<sup>2</sup>)); circunstancia que deberá ser aclarada por cuanto no corresponde considerar dentro del área techada del primer piso al área correspondiente al alero o volado.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si se puede considerar a los aleros externos o voladizos de una edificación como parte del área techada del primer piso.

**12.** 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.



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.

En ese mismo sentido, se ha pronunciado este Tribunal en la Resolución N° 117-2013-SUNARP-TR-L, Resolución N° 93-2014-SUNARP-TR-L del 15/1/2014, entre otras.

13. De la revisión del cuadro de áreas de la edificación en vía de regularización, se aprecia lo siguiente:



Pisos	Área original con D.F	Área Demolida	Área Ocup. dentro de terreno	Área Ocup. En volado	Área Ocup. total	Área Techada dentro de terreno	Área Techada en volado	Total
1° Piso	129.12	129.12	129.12	0.00	129.12	133.62	13.68	147.30
2° Piso	0.00	0.00	129.12	13.68	147.30	133.62	13.68	147.30
3° Piso	0.00	0.00	133.62	0.00	133.62	133.62	0.00	133.62
4° Piso	0.00	0.00	133.62	0.00	133.62	133.62	0.00	133.62
Azotea	0.00	0.00	133.62	0.00	133.62	7.18	0.00	7.18
Total	129.12	129.12	663.60	13.68	677.28	547.66	27.36	569.02
Área libre							0.00	
Área de terreno							133.62	

Como podemos advertir del cuadro de áreas antes glosado, se ha considerado que el área techada de terreno del primer piso asciende a 133.62 m<sup>2</sup>, y el área de volado es de 13.68 m<sup>2</sup>, lo cual da como resultado un total de área techada del primer piso ascendente a 147.30 m<sup>2</sup>. Sin embargo, como hemos indicado precedentemente los aleros externos no formarán parte de las áreas techadas del primer piso, por cuanto sobrepasan el área ocupada del mismo.

En efecto, el artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 27157 antes mencionado, define el área ocupada como: "El área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres, cercos, etc."

De esta manera, tenemos que el primer piso tiene un área techada total de 147.30 m<sup>2</sup>, la misma que excede al área ocupada ascendente a 133.62 m<sup>2</sup>.

Cabe señalar, que revisado los antecedentes registrales del predio *submatena* (asiento 1 de fojas 489 del tomo 1111) se aprecia que su área asciende a 129.12 m<sup>2</sup>; sin embargo, se deja constancia que del área indicada está descontado el ochavo de la esquina con 4.50 m<sup>2</sup>.



En consecuencia, procede **confirmar el segundo extremo de la observación** formulada por la Registradora.

Respecto a lo manifestado por los recurrentes en el escrito de apelación, en el sentido que el volado no tiene como finalidad "*proteger de la lluvia*", sino generar mayor área que pueda ocupar para uso del segundo nivel, lo que implica la observancia de las respectivas normas de la materia; debemos señalar que conforme al Reglamento Nacional de Edificaciones y el Reglamento de la Ley N° 27157 antes glosado, se ha podido determinar en forma fehaciente que los aleros externos no podrán formar parte del área

## RESOLUCIÓN No. -2262-2014 – SUNARP-TR-L

techada del primer piso al sobrepasar al área ocupada del mismo: por lo que se desvirtúa lo alegado por los recurrentes.

14. En el tercer extremo de la observación, la Registradora señala que en el reingreso se ha adjuntado el Formulario Registral N° 2 con certificación de firmas del 18/8/2014, documento que sustituiría al Formulario Registral N° 1; sin embargo el referido documento es de fecha posterior a la fecha de presentación del título, transgrediendo de esta manera el principio de prioridad preferente contemplado en el artículo IX del Título Preliminar del T U O del Reglamento General de los Registros Públicos.

Al respecto, debemos indicar que el *título submaterna* fue observado inicialmente el 18/6/2014 solicitando la Registradora, entre otros puntos, se acompañe el Formulario Registral N° 2, dado que además de los actos de demolición y fábrica nueva, se está solicitando la inscripción de reglamento interno e independización bajo los alcances de la Ley N° 27157.

La Registradora reitera el defecto antes referido en las esquelas de observación del 23/7/2014, 5/8/2014 y 26/8/2014. De esta manera, en el reingreso del 19/8/2014, el usuario cumple con adjuntar el Formulario Registral N° 2, cuyas firmas han sido certificadas el 18/8/2014.

Por lo tanto, puede concluirse que el referido documento es de fecha posterior a la presentación del título submaterna; por lo que esta instancia debe determinar si ello transgrede el principio de prioridad preferente, tal como lo considera la Registradora.

15. De acuerdo a las normas registrales, en virtud del principio de prioridad. *"Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación"*, ello conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos – RGRP.

Concordante con ello, el acto causal debe preexistir a la fecha de presentación del título, esto es el título matenal, en donde consta el derecho, porque los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, esta consecuencia se trastocaría si el título material fuera de fecha posterior al asiento de presentación.

Por ello, la norma contenida en el artículo 42 inciso e) del RGRP <sup>5</sup> establece que el Registrador tachará el título si el acto o derecho inscribible no preexiste al asiento de presentación.

No obstante ello, la misma norma señala que no constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación.

<sup>5</sup> Artículo 42 - Tacha sustantiva

( )

b) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación.

( )



En consecuencia, la Registradora no puede denegar la inscripción en razón que la presentación del Formulario Registral N° 2 estuvo dirigida a subsanar la observación referida a la falta de los documentos para inscribir la independización rogada desde el inicio conjuntamente con el acto de demolición y declaratoria de fábrica, encontrándose el caso en el supuesto de excepción de la norma mencionada.

Por lo tanto, corresponde **revocar el tercer extremo de la observación** formulada por la Registradora.

**16.** Finalmente, los recurrentes invocan en el recurso presentado, que no se registre como carga el volado existente en la edificación

De la revisión del Informe Técnico de Verificación se aprecia que en el ítem 5 (observaciones), el ingeniero civil Marco Antonio Ludeña León ha considerado que la propiedad cuenta con un volado a nivel de techo del primer piso, con lo cual el área techada de este nivel es mayor al área del terreno; sin embargo, en el certificado de parámetros no hay limitaciones respecto a los volados, por lo que no puede considerarse como carga.

Sin embargo, en la esqueta de observación del 18/6/2014, la Registradora sostiene que conforme al Reglamento Nacional de Construcciones vigente a la fecha de la realización de edificación; el alero no podía exceder de 0.50 m; por lo que corresponde declararse como carga.

El defecto antes advertido fue reiterado por la Registradora en las esquetas de observación del 23/7/2014 y 5/8/2014

Posteriormente, mediante reingreso del 19/8/2014 se acompañó, entre otros documentos, el Formulario Registral N° 2, en cuyo ítem 6 (observaciones contenidas en el Informe Técnico de Verificación) se considera al volado como carga.

Ahora bien, el artículo 80 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

***Artículo 80.- Inscripción de carga técnica***

(...)  
*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.*  
(...)"

Conforme al artículo antes glosado, no corresponde a las instancias registrales formular observaciones respecto a la labor realizada por el verificador responsable dentro del procedimiento de regularización de fábrica; sin embargo, en el presente caso se ha allanado a la observación formulada por la Registradora pues ha considerado al volado como carga; por lo que se **desestima el pedido** solicitado por los recurrentes

En todo caso, debió presentar nuevo Informe Técnico de Verificación indicando que no existen observaciones, pues ello amerita que no se inscriba carga alguna

Con la intervención de la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 165-2014-SUNARP/PT del 7/7/2014.



## RESOLUCIÓN No. - 2262 - 2014 - SUNARP-TR-L

Estando a lo acordado por mayoría:

### VII. RESOLUCIÓN

1. **DEJAR SIN EFECTO** el extremo 1 en lo que respecta al INDECI y **CONFIRMAR** en lo que respecta al CGBVP, **CONFIRMAR** el extremo 2, **REVOCAR** el extremo 3 de la denegatoria formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima y **DISPONER** la tachadura sustantiva del título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que la Registradora derive el informe de INDECI y los documentos pertinentes a la autoridad competente para efectos de lo dispuesto en el penúltimo párrafo del numeral 6 del análisis.

**Regístrese y comuníquese.**




  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

### VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

1. El derecho a una decisión motivada y fundada en derecho se encuentra reconocido en el numeral 1.2 del artículo IV del título preliminar de la Ley 27444, entre los principios y garantías que conforman el debido procedimiento administrativo. En aplicación de esta garantía se exige a la autoridad administrativa que exteriorice las razones que sustentan su decisión. En tal sentido, esta garantía implica que la autoridad administrativa consigne en sus resoluciones los hechos y las normas jurídicas que han determinado el sentido de su decisión.

 La jurisprudencia constitucional ha precisado que el derecho al debido proceso, comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre los cuales está el derecho a la motivación de las resoluciones, el cual importa pues que la administración exprese las razones o justificaciones objetivas que la lleva a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional. (Exp 3891-2011-PA/TC12)

Es decir desde el punto de vista constitucional a la administración pública se le prohíbe resolver sin motivación adecuada, suficiente y congruente. Esto último refiere a que en toda decisión administrativa tiene que haber congruencia entre lo que se pide a la administración y lo que resuelve. En el caso de decisiones de segunda instancia debe haber congruencia entre lo

que se impugna y lo que se resuelva, de ahí que existan limitaciones a la denominada "reforma en peor". En principio, al administrado, al resolver una impugnación no se le puede perjudicar más que en la primera instancia, salvo motivos justificados, pues de lo contrario estaríamos ante hechos arbitrarios.

2. En el ámbito registral, la regulación de la prohibición de reforma en peor se encuentra regulado como límites a la calificación registral previsto en el artículo 33 literal b del Reglamento General de los Registros Públicos en el cual se señala que el Tribunal Registral se encuentra sujeto entre otros, a la siguiente regla:

*"b. 1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia"*

Siendo que el literal c) señala expresamente:

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

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

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

Tenemos entonces que en concordancia con la prohibición de observaciones sucesivas y la reforma en peor, el Tribunal se encuentra prohibido de efectuar nuevas observaciones del que ya efectuó el Registrador, salvo que se encuentre en los supuestos de tacha sustantiva, falta de cumplimiento de algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita o cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían cuando se calificó en la primera instancia.

3. En el presente caso, el voto en mayoría en el numeral 6 del análisis, ha señalado que el informe técnico expedido por el verificador Ad Hoc tiene prevalencia al informe técnico expedido por el verificador responsable. El informe del verificador Ad Hoc informa que la edificación es "de reciente construcción", mientras que el informe del verificador responsable indica que la fecha de terminación de la obra es del 30/12/1998.

A) respecto es de señalar que no existe norma expresa que establezca tal prevalencia, por lo que no procedería formular tacha sustantiva invocando tal defecto.

Como ya se ha indicado el verificador Ad Ho ejerce su función como especialista y representante de cualquiera de las entidades llamadas por Ley para la protección del patrimonio monumental, arqueológico natural y a la seguridad entre otras. En tal sentido, queda claro que su informe no tiene prevalencia en cuanto a la antigüedad de las construcciones sometidas a evaluación máxima si en el presente caso la antigüedad dada no es precisa ni exacta, siendo que la expresión "de reciente construcción" resulta subjetiva.

**RESOLUCIÓN No. - 2162- 2014 - SUNARP-TR-L**

4. Por otro lado no debemos olvidar que el informe del verificador Ad-Hoc, no ha sido evaluado por la Registradora por lo que tachar el título en segunda instancia dando por finalizado el procedimiento registral resulta contrario a los principios al debido procedimiento administrativo que ya se ha analizado.

En tal sentido, siendo que concuerda con el resto de los fundamentos expuestos en el análisis mi voto es en el siguiente sentido:

**DEJAR SIN EFECTO** el extremo 1 en lo que respecta al INDECI y **CONFIRMAR** en lo que respecta al CGBVP, **CONFIRMAR** el extremo 2, **REVOCAR** el extremo 3 de la denegatoria formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima.

  
**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Vocal del Tribunal Registral

