



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.-2393-2014 - SUNARP-TR-L

Lima, 17 DIC. 2014

APELANTE : JULIO CÉSAR LÓPEZ CUBILLAS
TÍTULO : N° 730817 del 18/7/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 973 del 14/10/2014.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno.
SUMILLA :

ALEROS EXTERNOS

"Los aleros externos no forman parte de las áreas techadas del primer piso, pero su descripción debe consignarse en el plano, memoria descriptiva y Reglamento Interno sin que implique una variación del área libre y el área techada".

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 en vía de regularización, al amparo del procedimiento regulado en la Ley N° 27157, así como la independización y reglamento interno, respecto del predio ubicado en la Mz. U, Lt. 31 de la Zona E del AAHH. Año Nuevo, distrito de Comas, departamento y provincia de Lima, inscrito en la partida electrónica P01041867 del Registro de Predios de Lima

A tal efecto se presentan los siguientes documentos:

- Formulario registral N° 2 - Ley N° 27157, con firma certificada de Felicita Zacarías Hidalgo y César Pedro Arteaga Fretel, por la notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado, el 17/7/2014.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 250-2014-SGUC-GDU/MC, expedido por la sub gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Sub Gerencia de Urbanismo de Catastro de la municipalidad distrital de Comas, Arq. Liz Esmeralda Ramos Bazán, el 9/5/2014.
- Informe técnico de verificación procedimiento de regularización Ley N° 27157, con firma certificada de César Pedro Arteaga Fretel, por la notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado, el 17/7/2014.
- Memoria descriptiva con firma certificada de Felicita Zacarías Hidalgo y César Pedro Arteaga Fretel, por la notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado, el 17/7/2014.
- Reglamento interno con firma certificada de Felicita Zacarías Hidalgo, por la notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado, el 17/7/2014.
- Plano de ubicación - localización, suscrito por ingeniero civil César Pedro Arteaga Fretel, con Reg. C.I.P. N° 96377.

- Plano de arquitectura - distribución, con firma certificada del ingeniero civil César Pedro Arteaga Fretel, con Reg. C.I.P. N° 96377, por la notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado, el 17/7/2014.

- Plano de independización con firma certificada del ingeniero civil César Pedro Arteaga Fretel, con Reg. C.I.P. N° 96377, por la notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado, el 17/7/2014.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de Lima Víctor Huamán De la Cruz formuló observación en los términos siguientes:

Respecto de la fábrica:

1.- Según el plano de distribución A-01 de fecha 17/07/2014, se advierte los siguientes defectos:

1.1.- **1er piso:** En la memoria se omite señalar el ambiente "estudio"; consignándose en su lugar un comedor. Aclarar

1.2. **2do y 3er piso:** En la memoria se consigna el ambiente "paso"; el mismo que **No** se grafica en el plano. Aclarar.

Independización:

2.- **1er piso U1.1:** El área libre consignada en el plano y memoria descriptiva de 7.80m²; **No** corresponde; debiendo ser **A.L.: 25.51m²**. Aclarar.

3.- a) Se debe tener en cuenta que el área techada del alero exterior, no forma parte del área techada del primer piso, en tal sentido, no se debe incluir el área del alero exterior como parte de la U1 N° 1, b) ni en las zonas comunes del primer piso (caja de escalera y zona común); en tal sentido, deberá suprimir dicha área, tanto del plano de independización como de la memoria descriptiva y reglamento interno.

Reglamento Interno:

4.- **Art. 3º** En el cuadro inserto se consigna igualmente por la U1.1 El área libre de 7.80 m², cuando debe ser 25.51m². Aclarar.

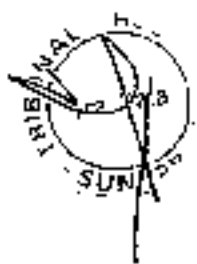
5.- Adicionalmente se observa, según la partida registral P01041867 submateria, se ubica frente a **Parque Andrés Avelino Cáceres**; sin embargo, según la documentación presentada en la fábrica se consigna **Av. Jamaica**, sin embargo en el reglamento interno se señala **Av. Sangara**. Al respecto, solicitamos se aclaren las discrepancias, presentando **Certificado de Nomenclatura** original, expedido por la municipalidad distrital competente, del mismo modo la denominación debe ser uniforme.

Subsanar consignando la **redacción completa** del ó los artículos pertinentes.

Se deja constancia de conformidad con la Resolución N° 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008, que los **planos y memoria descriptiva que se presenten deberán ser concordantes entre sí**, y las áreas, linderos y medidas perimétricas deberán adecuarse al antecedente registral.

Se deja constancia que las aclaraciones y/o modificaciones a la información contenida en el FOR deberá constar en Hoja anexa N° 4 con firmas legalizadas del verificador responsable y de los propietarios, en original y dos copias. Asimismo, toda modificación y/o aclaración a los planos deberá efectuarse mediante otros nuevos planos con firmas legalizadas del verificador responsable en original y dos copias.

Base legal: Art. 2011 C.C., numeral V del Título Preliminar y Arts. 7, 8, 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 27157 y su



RESOLUCIÓN No.- 2393- 2014 – SUNARP-TR-L

Reglamento D.S. N° 035-2006-Vivienda y Arts. 153 y 201 de la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley 27444.

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

El Registrador observó 5 puntos, los mismos que cumpliremos con subsanar, a excepción del punto 3, que textualmente señala lo siguiente: *“Se debe de tener en cuenta que el área techada del alero exterior, no forma parte del área techada del primer piso, en tal sentido, no se debe incluir el área del alero exterior como parte de la Ul N° 1, ni en las zonas comunes del primer piso (caja de escalera y zona común); en tal sentido, deberá suprimir dicha área, tanto del plano de independización como de la memoria descriptiva y reglamento interno”.*

- Sin embargo, si se suprime el área del alero exterior como indica el Registrador, no sería concordante con el cuadro del área del plano de ubicación, en donde necesariamente se tiene que indicar el área del alero exterior. De igual manera, al comprobarse las fórmulas para hallar dichas áreas (ocupada, techada, libre, etc.) no sería concordante las áreas del primer piso con las de los pisos superiores. Sin perjuicio de lo señalado, no se ha incluido el área del alero exterior dentro del primer piso, sino sólo se menciona como una descripción de los planos para efecto de que cuadren las áreas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica P01041867 del Registro de Predios de Lima.

En la partida electrónica P01041867 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el inmueble ubicado en la Mz. U, Lt. 31 de la Zona E del AAHH. Año Nuevo, distrito de Comas, departamento y provincia de Lima. Consta como titular registral Felicita Zacarías Hidalgo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario Del Carmen Guerra Macedo

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 de una edificación dentro de la memoria descriptiva, plano y Reglamento Interno.

V. 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 N° 27157, el cual al ser modificado por decretos supremos posteriores tuvo como consecuencia la publicación del Texto Único Ordenado del 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 declaratoria de fábrica en vía de regularización, al amparo del procedimiento regulado por la Ley N° 27157, así como la independización y reglamento interno, respecto del predio ubicado en el AAHH. Año Nuevo, Mz. U, Lt. 31. Zona E del distrito de Comas departamento y provincia de Lima, inscrito en la partida electrónica P01041867 del Registro de Predios de Lima.

El presentante apela únicamente respecto del punto 3 de la observación formulada, esto es, respecto a la discrepancia existente entre el área ocupada y el área techada del primer piso, situación que se produce por la existencia de un alero externo en la edificación. Esta observación, sin

¹ Este plazo fue ampliado por la Decimocuarta Disposición de la Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 27972), señalándose que podrán adosarse 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 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 2005.

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 declaratoria del propietario, de acuerdo con los requisitos y límites que se establecen en esta Ley. Este acto se denomina declaratoria de fábrica.

³ Artículo 2 - Documentos que se adjuntan al FOR.

Los documentos que se acompañarán 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 situación, de ser el caso.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva, (...)
- Plano de localización y ubicación (...)
- Plano de plantas de arquitectura (plano de distribución) por pisos, (...)
- Informe Técnico de Verificación, (...)

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

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

a) Copia legalizada del acta del acuerdo de inicio de regularización (...)

b) Plano de Independización con indicación de las áreas, límites y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común (...)

c) El Reglamento Interno (...)

RESOLUCIÓN No.-2393-2014 – SUNARP-TR-L

embargo, involucra la descripción de la UI N° 1, la caja de escalera y la zona común 1

Respecto a la UI N° 1, el Registrador ya observó lo mismo en los numerales 2 y 4 de la esquila, los que no han sido objeto de impugnación.

Por lo tanto, corresponde a esta instancia analizar si el alero externo de una edificación forma parte del área techada de las unidades exclusivas y las zonas comunes.

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 N° 27157, contenido en el D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, 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

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, como tampoco el área ocupada del mismo. Es de señalar que dicha exclusión es en términos numéricos, a fin de que no afecte el área techada y el área ocupada, pero ello no implica desconocer su existencia.

En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 117-2013-SUNARP-TR-L del 22/1/2013, entre otras.

4. En el presente caso, los aleros constan descritos tanto en el formulario, memoria descriptiva, plano y reglamento interno. El Registrador considera que los aleros no deben consignarse al describir la unidad inmobiliaria (UI) N° 1, la caja de escalera N° 1 y la Zona Común N° 1.



Al respecto se verifica que efectivamente los aleros son descritos en la documentación técnica y en el reglamento interno. Sin embargo también se aprecia que la consignación de tales aleros no perjudica el área del área techada y mucho menos el área libre de la caja de escalera N° 1 y la Zona Común N° 1, lo que no sucede cuando se describe la UI N° 1.



Así tenemos:

Unidad Inmobiliaria N°1

Área Ocupada: 196.00 m²

Área Techada: 170.49m²

Área Libre: 7.80 m²

Alero Exterior: 4.47 m²

Caja de Escalera N° 1

Área Ocupada: 3.66 m²

Área Techada: 3.66 m²

Alero Exterior: 4.47 m²

Zona Común N° 1

Área Ocupada: 1.44 m²

Área Techada: 1.44 m²

Alero Exterior: 0.99 m²

Es de verse que conforme lo ha expresado el Registrador en los extremos 2 y 4, el área libre de la UI N° 1 debe ser 25.51m² y no 7.80 m² como se ha consignado. No olvidemos que el área ocupada es la suma del área libre y el área techada y en este caso la suma 7.80m² + 170.49m² no suman los 196.00m² planteados en la memoria descriptiva, reglamento interno y el plano.

En ese sentido, debe confirmarse el extremo 3a) .

5. Se deja constancia que la consignación de los 25.51 m² como área libre no varía las áreas ocupadas de las otras unidades inmobiliarias superiores como indica el apelante, pues éstas deberán adecuarse al área resultante con el alero externo

En cuanto a la Caja de Escalera N° 1 y Zona Común N° 1, se aprecia que se ha descrito el alero externo, sin afectar el área ocupada y el área techada. Al respecto debe tomarse en cuenta que si bien el alero no forma parte del área techada, ello no significa que se le excluya de la descripción de la edificación. Reiteramos que la exclusión del área techada es en términos numéricos pero no significa ignorar su existencia. La consignación del alero justifica el área de los pisos superiores, en la medida que acrecienta el área ocupada de estos pisos.

Por lo tanto, se revoca el extremo 3.b de la observación formulada por el Registrador.

Con la intervención de la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autonzada mediante Resolución N° 281-2014-SUNARP/PT del 27/11/2014.

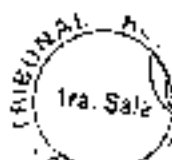
Estando a lo acordado por unanimidad,

RESOLUCIÓN No.- 2393- 2014 – SUNARP-TR-L

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el punto 3.a y **REVOCAR** el punto 3.b la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DEJAR SUBSISTENTES** los demás puntos de la observación, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución

Regístrese y comuníquese



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

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral

