

**FORMATO PARA LA PROPUESTA DE TEMAS POR PARTE DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS:**

Nombre y Apellido del Registrador Público	<b>ALDO YURI CHAVEZ MONDRAGÓN</b> <b>REGISTRADOR PÚBLICO (E) – OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA</b>
Anexo y número de contacto	<b>IP: 7652</b> <b>TELÉFONO: 976908400</b>
Tema propuesto para ser debatido	<b>2. Procedencia de incorporar área ocupada cuando ésta supera el área y límites perimétricos verticales del terreno del predio.</b>
Breve descripción del tema – problema que se propone:	<p><u>Sobre el tema 2:</u> En aquellos casos en los que el área ocupada (ya sea por un volado destinado a alero externo, voladizo, etc), supere el área del terreno del predio, no se puede considerar a los aleros externos o voladizos de una edificación como parte del área techada de su piso, bajo ninguna circunstancia, ello porque simplemente no se encuentran dentro de la proyección del techo sobre el plano del piso, por cuanto sobrepasarán el área ocupada del mismo.</p>
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:	<p><b><u>Sobre el tema 2:</u></b> a). Resoluciones que indica que Los aleros externos no formarán parte de las áreas techadas del primer piso, por cuanto sobrepasan los límites del plano, es decir, del área ocupada del mismo. Aceptando únicamente como área techada cuando se encuentra dentro de la proyección perpendicular del techo respecto al plano del piso de la edificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Res. N° 775-2008-SUNARP-TR-L (fund. 6, 7 y 8)</li> <li>- Res. N° 1410-2009-SUNARP-TR-L (fund. 3)</li> <li>- Res. N° 2262-2014-SUNARP-TR-L (fund. 12)</li> <li>- Res. N° 117-2013-SUNARP-TR-L</li> <li>- Res. N° 93-2014-SUNARP-TR-L (fund. 6 y 7)</li> <li>- Res N° 1888-2014-SUNARP-TR-L (fund. 7)</li> <li>- Res. N° 2393-2014-SUNARP-TR-L</li> <li>- Res. N° 1923-2018-SUNARP-TR-L (fund. 4-6): En esta se</li> </ul>

	<p>ratifica que un alero o volado externo no forma parte del área techada ni ocupada del nivel, sin embargo si deberá formar parte de la descripción de la edificación, pues la consignación de medidas y el área del alero externo justifica el incremento de área en los pisos superiores, en la medida que acrecienta el área ocupada de estos pisos.</p> <p>b). Resoluciones contradictorias sobre este punto, indicando que al identificarse un alero externo -que en realidad es un volado-, y que a pesar que se extiende sobre la vía pública y trata de la construcción de un ambiente que viene a ser un dormitorio y estudio, por el solo hecho que no tiene por fin la protección de lluvias, cornisas, balcones y jardineras descubiertas; para el Tribunal SI FORMA PARTE DEL ÁREA TECHADA, EN CONSECUENCIA, DEL ÁREA OCUPADA DEL SEGUNDO PISO Y NIVELES SUPERIORES.</p> <p>- Res. N° 1127-2012-SUNARP-TR-L (Fund. 10) - Res. N° 1127-2012-SUNARP-TR-L (Fund. 11)</p>
<p>Marco normativo:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 954 del Código Civil</li> <li>- Ley 27157 y su reglamento aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA. Ley 30830</li> <li>- El Reglamento Nacional de Construcciones, con vigencia desde el 1970, cuyos títulos fueron aprobados por Decretos Supremos N°s. 039 y 063-70-VI</li> <li>- Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por el D.S N° 011-2006-VIVIENDA de fecha 08/05/2006. El contenido del Reglamento Nacional de Edificaciones fue publicado en el Peruano en fecha <u>08/06/2006</u>.</li> <li>- Ley 29090.</li> </ul>