
Tema 2: Procedencia de incorporar
área techada y ocupada cuando éstas
superan los límites perimétricos
verticales del predio.

Por: Aldo Chávez Mondragón.

Tiene relación directa con el tema 1, es decir:

1. Si no se admite la inscripción de fábrica vía regularización con edificaciones externas (ambientes, volados, jardines, etc), que superan los límites verticales del predio, ni siquiera como carga técnica, no tendría sentido pronunciarse sobre el área techada o ocupada que generen sobre el predio.

2. Si se admite la inscripción de fábrica vía regularización con edificaciones externas (ambientes, volados, jardines, etc), que superan los límites verticales del predio, por ser una cuestión netamente técnica, cuando ha sido declarada como carga técnica u otra circunstancia, se tendrá que definir la técnica registral para su incorporación en el asiento de declaratoria de fábrica.

Se tendrá que definir por ejemplo, si el área techada/ocupada que genere dicha edificación debe estar disgregada e individualizada del resto de edificación. Así como también por ejemplo, también definir si la existencia de un alero externo que forme parte del área techada, justifica y acredita el incremento el área que pueda tener el terreno en los pisos superiores y si esto se debe publicitar como tal.

Resoluciones discrepantes sobre la incorporación de área ocupada/techada cuando ésta supera los límites perimétricos verticales del predio:

Resoluciones que indican 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

- Res. N° 775-2008-SUNARP-TR-L (fund. 6, 7 y 8)
- Res. N° 1410-2009-SUNARP-TR-L (fund. 3)
- Res. N° 2262-2014-SUNARP-TR-L (fund. 12)
- Res. N° 117-2013-SUNARP-TR-L
- Res. N° 93-2014-SUNARP-TR-L (fund. 6 y 7)
- Res N° 1888-2014-SUNARP-TR-L (fund. 7)
- Res. N° 2393-2014-SUNARP-TR-L
- Res. N° 1923-2018-SUNARP-TR-L (fund. 4-6):

Resoluciones contradictorias sobre este punto, indicando que al identificarse un alero externo -que en realidad es un volado, si forma parte del área techada, en consecuencia, del área ocupada del segundo piso y niveles superiores.

- Res. N° 1127-2012-SUNARP-TR-L (Fund. 10)
- Res. N° 1127-2012-SUNARP-TR-L (Fund. 11)

GRACIAS!!

