

¿LOS PLANOS ANEXOS AL FORMULARIO REGISTRAL COMO PARTE DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES DEBEN ESTAR SUSCRITOS POR EL PROPIETARIO?

MARITHA ELENA ESCOBAR LINO
REGISTRADORA PÚBLICA

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

MARCO LEGAL :

*** LEY 27157 Y SU REGLAMENTO APROBADO POR D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.**

***DIRECTIVA N° 013-2003-SUNARP/SN APROBADA POR LA RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 490-2003-SUNARP/SN.**

***ARTÍCULO 78 INCISO C), ARTÍCULOS 80, 81 Y 82 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

AMBITO DE APLICACIÓN

Aplicable a fábricas terminadas de construir hasta el 31/12/2016 en predios urbanos, terrenos que cuenten con proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea, predios ubicados en zonas urbanas consolidadas. Pueden acogerse al procedimiento de regularización cualquiera de las tres situaciones siguientes:

- a) No contar con licencia de construcción**
- b) No contar con conformidad de obra**
- c) No contar con declaratoria de fábrica.**

PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

NOTARIO: Es competente un notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización. (Artículo 6° del Reglamento de la Ley 27157).

- Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.
- Certifica la identidad del o de los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.

VERIFICADOR RESPONSABLE: El ingeniero civil o arquitecto colegiado e inscrito en el Índice de verificadores, ejercen la función de Verificador respecto de actos o contratos referidos a predios ubicados en el ámbito territorial de la Zona Registral en cuyo Índice se encuentran inscritos.

- bajo su responsabilidad profesional, 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,
- confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.

DOCUMENTOS QUE DAN MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- ❖ Formulario Registral (FOR), cuando está debidamente llenado y firmado. (Artículo 24° Reglamento de la Ley 27157).
- ❖ Declaración Jurada del Verificador Responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consigna las observaciones a que hubiere lugar.
- ❖ Declaración Jurada del Verificador Responsable indicando que la edificación no se encuentra en ninguna de las causales de improcedencia.
- ❖ Informe técnico, según el formato aprobado. (Artículo 12° del Reglamento de la Ley 27157).
- ❖ planos de ubicación y distribución.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- ❖ Establecer si la Ley 27157 y su Reglamento requieren que los planos que se anexen al formulario registral como parte del procedimiento de regularización de edificaciones sean suscritos por el propietario o es suficiente que cuenten con la firma del verificador responsable.
- Resolución n.º 289 – 2008-SUNARP –TR-T de fecha 04.12.2008
- Resolución n.º 1966 – 2018-SUNARP –TR-L de fecha 23.08.2018 (considerando 15)
- Resolución n.º 480 – 2019-SUNARP –TR-T de fecha 12.07.2019

PROPUESTA DE SOLUCIÓN

- Los planos de ubicación y distribución no tienen que ser suscritos por los propietarios, toda vez que los citados documentos técnicos únicamente deben ser firmados por el verificador responsable. De conformidad con lo dispuesto en el inciso f) de artículo 5, artículo 9.1 y el último párrafo del artículo 25 del Reglamento de la Ley 27157.