



ALEROS EXTERNOS, O VOLADOS

Gladys Oré Guerra
Registradora pública
Vocal (s) Tribunal Registral

Diciembre 2019

ALEROS EXTERNOS

Reglamento Nacional de Edificaciones (09/06/2006)

Definición de Alero.- Parte del techo que sobresale a un muro o elemento de soporte.

(Res. Minist. N°008-2016-Vivienda, modifica la Norma Técnica G-40)

Artículo 14°.- Características de los voladizos:

- a) En las edificaciones que no tengan retiro no se permitirán voladizos sobre las veredas, salvo que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya protección caiga sobre la vía pública.
- b) Se puede edificar voladizos sobre el retiro frontal hasta 0.50m. A partir de 2.30 de altura. Voladizos mayores exigen el aumento de retiro de la edificación en una longitud equivalente.
- c) No se permitirán voladizos sobre retiros laterales y posteriores mínimos reglamentarios, ni sobre retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía.

(Título III.1 Capítulo II Arquitectura - Norma A.10)







**Área del alero,
sobrepasa
el área del terreno**



Área del terreno : 154.08m²,
Alero excede en : 5.67m



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2352 -2014-SUNARP-TR-L
Lima, 10 DIC. 2014

APELANTE : ALFREDO JAIME AGUILAR COLLANTES.
TÍTULO : N° 643960 del 25/6/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 82116 del 19/9/2014.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Declaratoria de fábrica, reglamento interno,
independización y otros.
SUMILLA :

DECLARATORIA DE FÁBRICA COMO ACTO ADMINISTRATIVO

"Conforme a la Ley 29090, el formulario Único de Edificación FUE, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de fábrica, siendo improcedente el requerimiento de otros requisitos no previstos en la normatividad.

En ese sentido, tratándose de un acto administrativo no procede cuestionar en sede registral la falta de declaración del área del alero externo en el formulario Único de Edificación FUE o el plano de ubicación y localización, por tratarse de un aspecto que ya fue evaluado por la autoridad administrativa".

Área del terreno : 108.00m²,
Alero excede en : **12.25m**



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 035 - 2018-SUNARP-TR-L

Lima,

09 ENE. 2018



APELANTE : **FERNANDINO DONATO MEDINA SANTARIA**
TÍTULO : N° 1513224 del 18/7/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 081355 del 13/10/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Declaratoria de fábrica, reglamento interno e
independización.
SUMILLAS :

ÁREA OCUPADA DE PISOS SUPERIORES

La sumatoria de áreas ocupadas de las secciones de propiedad exclusiva y de las zonas comunes a nivel del segundo piso y/o niveles superiores deben ser iguales al área de terreno, salvo que exista alero externo que forma parte del área techada, en cuyo caso se incrementará en dicha área.

Área del terreno : 167.60m²,
Alero excede en : **3.90m²**



PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2649-2019-SUNARP-TR-L

Lima, 11 OCT. 2019

APELANTE : **GENARO ARTEMIO GALLO SOUZA.**
TÍTULO : N° 1007228 del 30/4/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 35619 del 23/7/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Ampliación de declaratoria de fábrica, reglamento interno, independización, entre otros.

SUMILLA :

ÁREA OCUPADA DE PISOS SUPERIORES

El área ocupada del segundo piso y/o niveles superiores debe ser igual al área del terreno, salvo que exista alero externo, en cuyo caso su área se incrementará a partir del siguiente nivel.



Fundamento jurídico de la posición A.

En esta posición, el Tribunal no toma en cuenta el área del terreno y en consecuencia el alero puede sobrepasarlo.

1

D.S. N° 008-2013-VIVIENDA Reglamento de Licencias de Edificación y **Ley 29090**. El Registrador público no podrá exigir mayores requisitos. El formulario una vez sellado tiene calidad de instrumento y es título suficiente.

2

POO sobre calificación de actos administrativos. (El registrador no podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto, ni el procedimiento que siguió)

3

Acuerdo Plenario sobre los alcances del 2do párrafo del **artículo 50L del RIRP**. El verificador reemplaza a la municipalidad y la omisión de consignar alguna trasgresión y demás aspectos técnicos, son de su exclusiva responsabilidad.

"VOLADIZOS FUERA DEL LIMITE DE PROPIEDAD SON IMPEDIMENTO PARA EMISION DE CONFORMIDAD DE OBRA Y LA DECLARATORIA DE EDIFICACION"

"Usted no puede apropiarse de lo que no le pertenece como el espacio público, a vista y paciencia de todo un pueblo y autoridades, trasgrediendo las leyes y normas, cometiendo infracciones de Responsabilidad Administrativa, Civil y/o Penal"



Construcción que no ha respetado los planos aprobados por la Municipalidad:

1. Modificación de fachada y altura entre pisos.
2. Construcción de voladizos, sobre vía pública de dominio público **USURPANDO** áreas de bienes destinados a servicios públicos.
3. No comete infracciones de **RESPONSABILIDAD:**
 - 3.1 **Administrativa**, infracciones establecidas en la Ordenanza Municipal N° 262-CMPC.
 - 3.2 **Civil**, trasgresión al artículo 954 y 957 respecto a la propiedad predial.
 - 3.3 **Penal**, trasgresión al artículo 204, Código Penal, Ley N° 30076, Ley que modifica...

CONSTITUCION POLITICA DEL PERU
CAPITULO III DE LA PROPIEDAD, Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público. Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser **CONCEDIDOS** o **DECLARADOS** conforme a Ley, para su aprovechamiento colectivo.

LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES

ARTICULO 55°.-PATRIMONIO MUNICIPAL: Los bienes de dominio público de las municipalidades son **patrimoniales e imprescriptibles.**

ARTICULO 56°.- BIENES DE PROPIEDAD MUNICIPAL: Son bienes de las municipalidades, las vías y áreas públicas, con subvías y áreas que son bienes de dominio y uso público.

REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

TITULO III: ARQUITECTURA, CAPITULO I: CARACTERISTICAS DE DISEÑO, Artículo 14.- Los voladizos tendrán las siguientes características: a) En las edificaciones que no respeten estos se **se admitirá voladizos sobre la vialidad, salvo que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano Dómbal establezca la posibilidad de instalar balcones, voladizos para estacionamiento, fuentes, puentes y otros sistemas arquitectónicos cuya proyección caiga sobre la vía pública.**

REGLAMENTO DE LA LEY 28898, D.S. N° 008-2012-VIVIENDA

CAPITULO IV PRE-DECLARATORIA DE EDIFICACION, CONFORMIDAD DE OBRA, DECLARATORIA DE EDIFICACION, E INSCRIPCION REGISTRAL, establece en, el **Artículo 64, Requisitos y procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones:**

64.1 Sólo en los casos que las modificaciones efectuadas se consideren no accesorias según lo previsto en el numeral 60.2 del artículo 50 y siempre que estas cumpla con las normas legales aplicables o en el caso que le sea favorable, las normas vigentes, el administrado podrá solicitar la conformidad de obra con variaciones.

64.2.2 La dependencia municipal correspondiente, en el plazo no mayor de cinco (5) para la modalidad A y a diez (10) días hábiles para la Modalidad B realizará los siguientes actos:

c) En el caso que las variaciones trasgreden las normas, se comunicará al administrado la improcedencia de la solicitud y, de ser el caso, dependiendo las acciones pertinentes.

64.3 Modalidades C y D. 64.3.2 d) En el caso que la Comisión Técnica No Conforme, el fundente municipal comunicará al administrado la improcedencia de los solicitado y, de ser el caso disponiendo las acciones pertinentes.

Artículo 65.- Subsanación de Observaciones

65.1 en los casos que las observaciones formuladas por la Municipalidad, para las obras contempladas en la Modalidad A y B; y por la Comisión Técnica para las obras contempladas en las modalidades C y D; demanden una intervención física en la obra el plazo para subsanarlas no excederá de los treinta días hábiles, prorrogables por quince (15) días más.

65.3 Vencido el plazo sin subsanarse las observaciones efectuadas, e no existir trasgresiones a la normatividad vigente o estructuras que se comparen con los requisitos mínimos de estabilidad o seguridad, se declarará la improcedencia del trámite, sin perjuicio de la obligación de corregir la obra e incluso de efectuar las demoliciones que fuesen necesarias.

Todo expediente para trámite de Conformidad de Obra y de Declaratoria de Edificación, que no respeta los planos aprobados por la Municipalidad serán declarados **IMPROCEDENTES** y, **No se Anotará, Suscribirá y Sellará el respectivo FUE, hasta que el administrado subsane las observaciones notificadas,** y vencido el plazo sin subsanarlas, **se procederá a la aplicación de sanciones administrativas establecidas en la O.M. N° 262-CMPC; Ordenanza que Establece el Nuevo Régimen Municipal de Aplicación de Sanciones Administrativas:**

Cód.	Infracción	Multa % UIT	Sanción complementaria
696	Por no respetar los planos aprobados en la ejecución de obra (construcción diferente a los planos aprobados por la Municipalidad) -Al propietario -Al profesional responsable de obra -Al maestro de obra.	100 30 20	Denuncia Denuncia Fiscalía

Detectada la infracción, **se procederá al proceso sancionador en su oportunidad:**

1. **Multa de 100% UIT al propietario, 30% UIT al profesional Responsable de obra, y de 20% UIT al Maestro de obra.**
2. **Sanción complementaria:**
 - 2.1 Denuncia a la Fiscalía por usurpación de áreas de las vías públicas destinadas a servicios públicos, por **RESPONSABILIDAD:**
Civil: construcción de voladizos fuera de los linderos de la propiedad predial, afectando a las vías públicas de propiedad pública.
Penal: construcción de voladizos usurpando áreas de las vías públicas de bienes públicos destinados a servicios públicos.
 - 2.2 Denuncia al profesional Responsable de Obra:
 - Colegio profesional Colegio de Ingenieros del Perú-CIP, por trasgresión al Código Deontológico en conformidad con La Ley N° 28858, Ley que complementa la Ley N° 10053, y su Reglamento, D.S. N° 016-2008-VIVIENDA; o

B

POSICIÓN

**Área del alero,
no debe sobrepasar
el área del terreno**

Área del terreno : 74.67m²,
Alero excede en : **3.53m**



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.-1333 - 2019 – SUNARP-TR-L

Lima, 24 MAYO 2019

APELANTE : **NELSON UGARTE TORRES**
TÍTULO : N° 2870106 del 18/12/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 012792 del 14/03/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Ampliación de declaratoria de fábrica,
Independización y otros actos.



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 del piso en mención".

Área del terreno : 129.12m²,
Alero excede en : **18.18m**



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 :

ALERO EXTERNO O VOLADO

“Los aleros externos o volados 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.”

Fundamento jurídico de la posición B.

En esta posición, el Tribunal si toma en cuenta el área del terreno y el alero no puede sobrepasarlo.

1

Ley 27157 y su Reglamento D.S.N°035-2006-VIVIENDA Art 2° (El área techada es el 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)

2

Art. 14° del Reglamento Nacional de Edificaciones. D.S.N°011-2006-VIVIENDA (características de los voladizos: En las edificaciones que no tengan retiro no se permitirán voladizos sobre las veredas, salvo que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya protección caiga sobre la vía pública.) (Los aleros no forman parte del área techada)

ALERO O VOLADO EXTERNO

¿Qué hacemos con las edificaciones ya realizadas, hace más de 10 años?

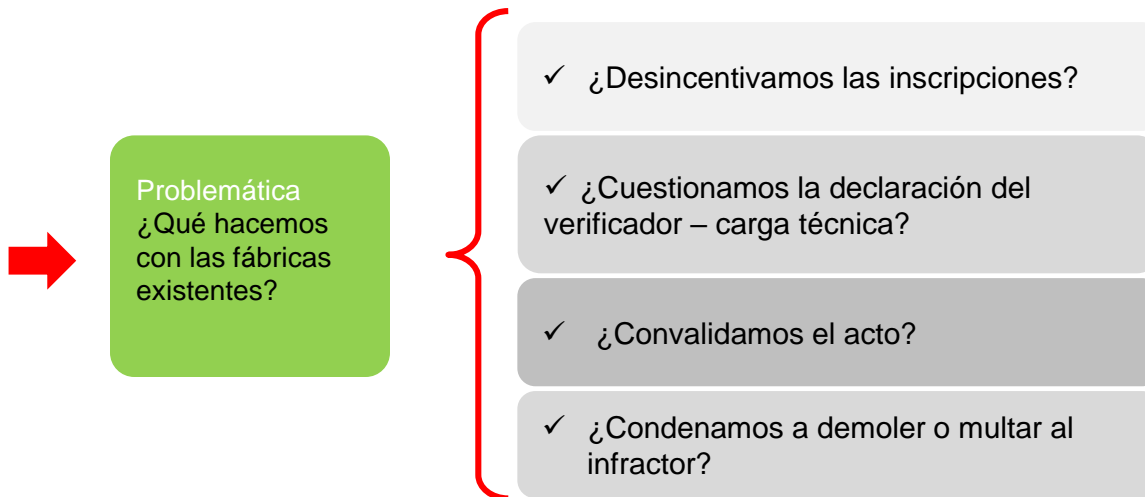
En la imagen vemos la edificación en esquina que SI respeta la vía pública.

Al costado, vemos una casa que invade casi toda la vereda y se proyecta sobre ella.



ALEROS EXTERNOS O VOLADOS

Preguntas a tener en cuenta en el debate:



Sumillas

A

El área ocupada del segundo piso y/o niveles superiores debe ser igual al área del terreno, salvo que exista alero externo, en cuyo caso su área se incrementará a partir del siguiente nivel.

B

Los aleros externos o volados no formarán parte del área techada del primer piso, cuando sobrepasen los límites del área del terreno.

