

## Artículo 61. Independización de predio urbano por regularización de edificaciones

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a. Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente.
- b. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Comentado por:

**Cesar Suri Alvarez**

### Introducción

El artículo 61 en mención podríamos decir que debe su origen a la especialísima norma de regularización de edificaciones, Ley 27157. Dicho artículo trata de manera específica los requisitos para una subdivisión constituida sobre la base de la regularización de una edificación.

Ocurre que los artículos 4 y 7 de la ley 27333 hacen expresa mención a la subdivisión que podría tramitarse con formularios de la ley 27157, es decir, por la vía excepcional de la regularización de edificación.

Veremos cómo es que debería ocurrir ese fraccionamiento para responder a los fines de la regularización.

### Desarrollo

En este artículo 61, básicamente se establecen los requisitos formales para el caso de subdivisiones por regularización de edificación y que podemos resumir así:

1. Formulario Registral o Escritura Pública.
2. Plano de independización.
3. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

A fin de darle mayor tratativa al primero de los requisitos (puesto que considero que es el que mayor debate propone), trataré los 2 últimos requisitos del orden preestablecido:

#### Plano de independización

Si bien es cierto en este artículo 61 no se indica expresamente la presentación de plano de ubicación, sí lo hace el cuarto párrafo del artículo 59 del mismo texto legal, cuando refiriéndose al artículo 61 indica, que el título que comprende un acto de independización "(...) debe contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el diario, los planos de independización y localización del área que se desmembra (...)".

Pese a que el artículo en comentario no indica cómo se deben elaborar esos planos, podemos indicar, tal como lo precisa la directiva 03-2014-SUNARP/SN en su numeral 5.2 (inciso b., que por lo menos deben tener un membrete con la siguiente información: "tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano".

#### Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Este certificado está contemplado en el inciso b. del artículo 25 del D.S.035-2006-VIVIENDA y con mayor detalle se describe en el artículo 63 del D.S.035-2006-VIVIENDA. Tomando en cuenta este certificado, el verificador tendría que considerar para los sublotos propuestos en la información presentada; las

observaciones aplicables, tales como aquellas que se refieran al incumplimiento de frente mínimo y área de lote normativo, esto teniendo en cuenta que conforme a los artículos 12 y 13 del D.S.035-2006-VIVIENDA, el verificador debe indicar en el informe técnico de verificación como observaciones tales incumplimientos, las mismas que conforme al artículo 32 del mismo D.S. el registrador las inscribirá como cargas.

Sin embargo, el precedente (del pleno) determina que se pueden levantar las cargas registrales antes referidas, basadas en un certificado de parámetros actuales, que se aplica para edificaciones actuales, debiendo indicar el verificador en nuevo informe técnico, que cumplía con los parámetros del tiempo de la terminación de la edificación. Razón por la cual prácticamente se hace innecesario exigir el certificado de parámetros, puesto que ocurriendo que a la actualidad dicho certificado se expedirá con los parámetros de la norma vigente, entonces bastará con lo que diga el verificador sobre el cumplimiento de los parámetros de la época de terminación de la edificación, prescindiendo del certificado actual.

No olvidemos que estamos haciendo referencia a la subdivisión vía regularización de edificación, por lo que no podemos evitar referirnos a requisitos de la declaratoria de fábrica vía regularización, como son el certificado de parámetros y el informe técnico de verificación.

A ello debemos agregar que por resolución N° 769-2015-SUNARP-TR-L el tribunal registral – segunda sala (Lima), ha determinado, al tratar el tema de la subdivisión vía regularización, que “(...) en un proceso de regularización se requiere que la edificación declarada conlleve el fraccionamiento de hecho”. Ello significa, como lo dice la misma resolución en su punto 7, que la subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano por la vía excepcional de la regularización de edificaciones, conlleva “(...) que de hecho ya se ha efectuado el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes (...)”. Entonces, tendríamos un requisito adicional a tener en cuenta que sería que los sublotes propuestos deben contar cada uno con edificación que deben ser regularizadas.

### **Formulario registral o escritura pública**

En cuanto a la escritura pública, no se tiene mayor comentario, puesto que es muy claro. En cambio, en cuanto al uso del formulario, este requisito ha generado ciertos inconvenientes. En concreto, el registro no tiene aprobado un formulario para subdivisión vía regularización de edificación; ya que el formulario que tiene aprobado es para regularización de edificación en unidad inmobiliaria independiente, para edificación en unidades en edificio y para unidades independientes en copropiedad. Dentro de este formulario no se contempla la regularización de edificación con subdivisión por existencia de edificaciones independientes sobre predio matriz.

Sin embargo, como ya lo tiene claro el tribunal registral y como se desprende del propio texto de la Ley 27157, este procedimiento de excepción (regularización de edificación), establece una formalidad documental de excepción que se refiere en el artículo 2010 del Código Civil.

Lo ordinario es que las inscripciones se realicen en mérito a escritura pública y la excepción es que se realicen en mérito a formulario o documento privado, eso lo advertimos de lo establecido en la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el inciso c) del artículo 60 del mismo reglamento, en el inciso b. del artículo 63 del indicado reglamento y en el artículo 86 del reglamento mencionado (principalmente). Justamente, el artículo 63 está referido al tema de regularización de edificaciones, por lo que podríamos inferir que la intención del legislador, para la inscripción de regularización de edificaciones, es utilizar documentos privados; es decir, que al igual que en el caso del reglamento interno (acto de fraccionamiento del predio), también se utilice documento privado con firma certificada notarialmente para el caso de la subdivisión (acto de fraccionamiento del predio).

### **Referencias normativas**

- Ley 27157.
- D.S.035-2006-VIVIENDA.
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN.
- Resolución N° 769-2015-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral).