

■ Artículo 78. Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición

La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

- a. Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley N° 29090.
- b. Escritura Pública en la que se inserte o adjunte el Formulario Único de Edificaciones (FUE) o los documentos exigidos según la normativa aplicable al caso concreto.
- c. Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157.
- d. Otros señalados en las normas especiales.

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente. En el caso de demolición total, no se requiere la presentación del plano de distribución.

En los casos de remodelación, ampliación y modificación de fábrica debe adjuntarse, además, la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados y el plano de distribución de la edificación resultante. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica cuando la fábrica ha sido aprobada por autoridad municipal.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparecen en estos últimos.

Comentado por:

Carmen Giuliana Vilchez Paredes

En la actualidad, para poder realizar una edificación²⁴¹ es necesario que el propietario del terreno solicite la autorización correspondiente a la Municipalidad donde se encuentra ubicado el terreno. A tal efecto, la Municipalidad correspondiente expedirá una Licencia de Construcción que le permita al propietario efectuar la construcción de su edificación bajo la supervisión de la misma, acorde con los parámetros y lineamientos normativos establecidos para ese Distrito. Una vez concluida la edificación, la Municipalidad otorgará al propietario un Certificado de Finalización de Obra, en el que se le indique que la construcción ha sido efectuada en cumplimiento a la normativa edificatoria vigente²⁴².

Sin embargo, no todas las edificaciones han sido construidas con autorización de la Municipalidad, existen en nuestro país muchas edificaciones que no cuentan con licencia de construcción ni finalización de obra, siendo construidas sin la supervisión municipal correspondiente, lo que podría determinar que la edificación haya sido realizada en contravención de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondientes.

241 El artículo 3 de la Ley n° 29090, modificado por Ley n° 29476, define en su numeral 2 a la edificación como el "resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella"

242 "La Licencia de construcción no es otra cosa que una autorización administrativa que se otorga al titular del suelo a fin que levante una edificación que satisfaga las exigencias del Plan de Ordenación de la ciudad. Esta licencia de construcción se complementa con un trámite administrativo: la obtención de la llamada conformidad de obra, que es el control de la administración sobre la obra concluida, la misma que debe ser idéntica a la proyectada en la licencia. Es decir, la intervención estatal se manifiesta a través de dos trámites independientes aunque vinculados: La licencia de construcción y la conformidad de obra. El primero es un control previo, mientras que el segundo es un control ex post facto". CORDOVA BELTRAN, Flor de María, "La continua transitoriedad del régimen legal de la declaratoria de fábrica en el Perú". Actualidad Doctrinaria. Editorial Gaceta Jurídica. 2013.

En vista de esta situación, mediante Ley 27157 se reguló el procedimiento de Regularización de Declaratoria de Fábrica, para aquellas edificaciones construidas sin licencia de construcción emitida por la Municipalidad correspondiente. Dicho procedimiento, presenta una peculiaridad respecto del indicado en el párrafo anterior, pues consiste en un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad, pues requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR)²⁴³, con certificación notarial de firmas, entre otros requisitos que se describen en el presente artículo.

Así, de acuerdo a esta disposición, en un principio podían ser objeto de regularización mediante este procedimiento, las edificaciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, esto significaba que no podrían acogerse al procedimiento antes indicado aquellas construcciones que hayan sido edificadas luego de dicha fecha, siendo responsabilidad del verificador certificar que la misma fue construida durante tal periodo de tiempo²⁴⁴, configurándose entonces como un procedimiento extraordinario o de excepción, destinado a sanear por única vez las edificaciones que fueron levantadas sin licencia de construcción.

Sin embargo, mediante Ley N° 30830 -publicada el 27/7/2018 en el diario oficial "El Peruano"- se modificó la fecha límite de la regularización, señalando que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fabrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley N° 27157.

Asimismo, la mencionada Ley 30830 trajo consigo la posibilidad de una segunda regularización, pues así lo dispuso en su Única Disposición Complementaria Transitoria. "Los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décimo cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley", dejando de lado lo señalado en la Novena Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios²⁴⁵.

Es preciso resaltar, que éste procedimiento de regularización no será procedente si las edificaciones se encuentran levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana²⁴⁶. Siendo responsabilidad del Verificador acreditar que la edificación a regularizar no se encuentra dentro de alguno de los supuestos señalados, mediante declaración jurada con certificación de firma notarial.

Por otro lado, el artículo 4 del Reglamento de la referida Ley 27157, define a la regularización como el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal de inscripción de las edificaciones existentes sobre: predios urbanos, terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana y predios ubicados en zonas urbanas e inscritos como rústicos en el Registro de Predios²⁴⁷.

243 El término "formulario registral" nace en nuestra legislación a partir del Decreto Legislativo 495, o Ley de Creación del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, posteriormente es descrito en el artículo 4.1° de la ley 27157, estableciendo también la necesidad de un formulario registral en todos los procedimientos de regularización de inmuebles.

244 Artículo 3° del D.S. 035-2006-VIVIENDA. "La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de Julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia/conformidad de obra, o que carezcan en su caso de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

245 "Inscrita la declaratoria de fábrica mediante el procedimiento de regularización previsto en el título I de la Ley 27157, la posterior ampliación, modificación, reparación, remodelación, puesta en valor, cercado o demolición de fábrica efectuada sin cumplir con los procedimientos establecidos en el título II de la citada Ley, se regularizará mediante el procedimiento previsto en el artículo 68 y siguientes del reglamento de la Ley 29090 aprobado por Decreto Supremo n°024-2008-VIVIENDA.

246 Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 30830°

247 Artículo 4° del D.S. 035-2006-VIVIENDA "(...) como el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal de inscripción de las edificaciones

De este modo, el ámbito de edificaciones sujetas a Regularización, conforme al reglamento, no solo comprende a los predios urbanos, sino también a los predios ubicados en “zonas urbanas consolidadas”; sin embargo, el Reglamento de la citada Ley 27157, no da una definición de lo que debe entenderse por zona urbana consolidada, así como tampoco establece en mérito a qué documentos se debe demostrar dicha calidad. Por ello, en mérito a la Resolución de Alcaldía que disponga el cambio de uso de un predio por encontrarse en zona urbana consolidada, podría considerarse o entenderse que un predio se encuentra en dicha zona y en consecuencia solo si se cumple con esta formalidad se entendería que el predio ésta comprendido en el supuesto previsto en el literal c) del artículo 4 del Reglamento de la Ley 27157.

Al respecto, mediante el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XIX²⁴⁸ Pleno Registral realizado los días 3 y 4 de agosto del 2006, se estableció que no se requiere la resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, para considerar a un predio como urbano cuando en el Registro figura inscrito como rústico, bastando solo para ello, la acreditación con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, en donde se exprese la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales.

El Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia ha establecido, que el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios solamente puede ser expedido respecto de terrenos ubicados en zonas urbanas que se encuentran como urbanos ante la Municipalidad respectiva, constituyendo documento fehaciente que demuestra que el predio reúne dichas características, es por ello que mediante Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el CCIII Pleno Registral realizado el 24 de enero de 2019, se aprobó lo siguiente: “Para efectos de determinar si es aplicable la Ley 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico, podrá acreditarse que está ubicado en zona urbana, entre otros documentos, con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad respectiva o presentar los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo.

Como puede apreciarse, el criterio del Tribunal está orientado a que la regularización de edificaciones abarque a los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el registro de predios, es decir bastará que la zonificación asignada al predio corresponda al área urbana, con lo cual será procedente la regularización en inmuebles que carezcan de habilitación urbana, siendo ello así, bastará la condición de “predio urbano de hecho” para regularizar la propiedad o las construcciones del predio. Para acreditar esta condición será suficiente el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos.

Por otro lado, mediante el Decreto Supremo N.º 008-2019-VIVIENDA se modificó, entre otros, los artículos 12 y 25 del Reglamento de la Ley N.º 27157, añadiendo que el verificador responsable, así como el verificador ad hoc adjunten a sus informes técnicos de verificación respectivos, una declaración jurada con firma certificada notarial, en la que consigne expresamente que el predio materia de regularización no se encuentra comprendido dentro de los supuestos de improcedencia que establece la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N.º 30830, asumiendo el verificador responsable y el verificador *ad hoc* la responsabilidad exclusiva por la veracidad del contenido de dicha declaración jurada; asimismo, se modificó la presentación del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (como documento que acompaña al FOR) por la “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 consignará

existentes sobre:

- a) Predios urbanos.
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea,
- c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

248 REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONE SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS. “Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de predios, no se requiere resolución de alcaldía que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente.

las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento. Concluyendo entonces, que si el inmueble a regularizar figura inscrito como urbano, ya no será necesaria la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos, pues en su reemplazo el verificador responsable dejará constancia que la edificación a declarar cumplía con los parámetros urbanísticos y edificatorios a la fecha de la ejecución de la obra.

Finalmente, el último párrafo del presente artículo hace referencia que ante una eventual discrepancia entre la información contenida en los planos y memoria descriptiva, deberá primar lo contenido en los planos, criterio que si bien consta en el presente reglamento, ha sido contemplado como Precedente de observancia Obligatoria, estableciendo lo siguiente: "En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N° 27157, prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extender el asiento de inscripción conforme a este". Criterio que no solo deberá aplicarse a la inscripción de fábrica o demolición, sino también aquellos supuestos donde existe un plano y una memoria descriptiva con datos discrepantes²⁴⁹.

249 Precedente Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18 de enero de 2016, criterio sustentado en la Resolución N° 576-2015-SUNARP-TR-L del 24/03/2015.