

■ Artículo 79. Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.

Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario.

Comentado por:

Carmen Giuliana Vilchez Paredes

Durante la etapa de constatación física del predio, que implica el trámite de regularización de Edificaciones, el verificador responsable puede advertir que el inmueble, por sus características fácticas o arquitectónicas, se encuentra vinculado al patrimonio monumental, arqueológico, natural, a la seguridad nacional, entre otros aspectos. Ante esta situación, el verificador responsable deberá solicitar a cualquiera de las siguientes entidades la realización de un informe técnico de verificador *ad hoc*²⁵⁰.

Sin embargo; el informe técnico del verificador ad hoc no constituye requisito previo para la inscripción de los derechos, contratos o actos a los que se contrae el procedimiento de regularización; el registrador, en todo caso, se cerciorará que en el informe del verificador responsable aparezca la constancia de comunicación y del pago correspondiente a la entidad oficial. Ello, obviamente, solo podrá ser calificado cuando el formulario registral y/o el informe técnico contengan datos referentes a la necesidad que cualquier entidad ad hoc se pronuncie sobre las cuestiones de seguridad, patrimonio cultural entre otras.

Por otro lado, en un principio se estableció mediante Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el X Pleno (realizado los días 8 y 9 de abril de 2005²⁵¹), la posibilidad que las instancias

250 Artículo 11. Registro y acreditación del Verificador ad hoc:

11.1 Las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores ad hoc son el Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio cultural monumental y arqueológico; el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDEC), para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley. No requerirán pronunciamiento del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDEC) las edificaciones de vivienda de seis pisos en las cuales el quinto y sexto piso constituyan unidades inmobiliarias tipo dúplex siempre que la circulación común sea solo hasta el quinto piso.

251 Intervención de Verificadores ad hoc "Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación ad hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo". Criterio adoptado en las Resoluciones N° 225-2003-SUNARP-TR-L del 11 de abril de 2003, N° 588-2004-SUNARP-TR-L del 4 de octubre de 2004 y N° 167-2005-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2005.

registrales puedan cuestionar el actuar del verificador responsable, exigiendo la participación del verificador *ad hoc*; sin embargo, con posterioridad el mencionado precedente de observancia, fue dejado sin efecto, habiéndose adoptado el siguiente acuerdo plenario:

“En la regularización de fábrica al amparo de la Ley 27157, el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o la omisión de consignar alguna transgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador”.

Así, conforme al acuerdo señalado, se puede apreciar que la evaluación de los documentos técnicos en el procedimiento de regularización corresponde única y exclusivamente al verificador, respondiendo por la veracidad del informe que emite y por la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio, y asumiendo responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes²⁵².

En este sentido, se ha pronunciado de manera reiterada el Tribunal Registral, entre ellas la resolución N°1370-2015-SUNARP-TR-L del 14/07/2015 que glosa lo siguiente: “No corresponde a las instancias registrales exigir que el verificador responsable haya solicitado el Informe Técnico de Verificación *ad hoc* respecto de una edificación, en los supuestos previstos en el artículo 11 del D.S. N° 035-2006-Vivienda; por cuanto dicho procedimiento resulta de competencia y responsabilidad exclusiva del verificador”. Por consiguiente, las instancias registrales no podrán formular observaciones respecto a la labor realizada por dicho profesional dentro del procedimiento de regularización de la fábrica, quien asume plena responsabilidad por el contenido de sus declaraciones.

Por otro lado, conforme señala el tercer párrafo del presente artículo, en los casos en que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio. De lo mencionado, se puede apreciar que para su aplicación deben concurrir los siguientes requisitos:

- a. Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges.
- b. Que la construcción de la edificación haya culminado durante la vigencia de la sociedad de gananciales.
- c. Que en la declaratoria de fábrica intervengan ambos cónyuges.
- d. Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de propio.

Con la declaración conjunta de ambos cónyuges, debe entenderse que existe la voluntad de cambio de titularidad y no solamente la de declarar fábrica, pues debe tomarse en cuenta que el derecho real del cónyuge propietario del suelo se transforma por razón de esta mutación en un derecho de acreencia frente al patrimonio común de la sociedad de gananciales, este crédito solo será exigible al momento del fenecimiento de la sociedad de gananciales, aunque nada impide que la sociedad cumpla con el reembolso antes de su fenecimiento. Entonces, siendo una deuda que asume la sociedad frente a uno de los cónyuges es lógico que ambas partes estén de acuerdo. Es de entenderse que el surgimiento de la acreencia no es acto inscribible en el registro por ser meramente obligacional.

Debe indicarse además, que conforme a lo regulado en el artículo 310 del Código Civil, la condición de social de la edificación se extiende al terreno propio de uno de los cónyuges, de tal suerte que el inmueble (entendido como suelo y construcción) pasa a ser de propiedad de la sociedad, con la obligación de pagarse el valor del suelo al momento del reembolso. El Doctor Max Arias-Schreiber ilustra así esta figura jurídica: “Igualmente y como excepción inversa del principio que rige ordinariamente la accesión, se dispone que tiene la calidad de bien social los edificios construidos

252 Artículo 2 ° de la Ley 27333.

a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges. Ello responde al mayor valor que tiene la edificación respecto del terreno donde ella se levanta y al afán de promover las construcciones sin perder las expectativas de la inversión²⁵³".

Ahora bien, lo mencionado anteriormente, está referido al supuesto de inscripción de declaratoria de fábrica en la que intervienen ambos cónyuges, distinto supuesto sería la sola intervención de uno de los cónyuges en la declaración de la fábrica, en donde uno de estos manifieste que la adquisición del predio construido fue a título gratuito, configurándose únicamente bien propio del cónyuge. Para acreditar tal supuesto, bastará verificar en los antecedentes registrales la forma de adquisición del inmueble (donación, sucesión intestada, etc.) y verificar la fecha de finalización de la edificación a fin de atribuirle la calidad de bien propio de uno de los cónyuges. Criterio que ha sido recogido por el Tribunal Registral, en la Resolución N° 667-2016-SUNARP-TR-L, cuyo sumillado es que "A efectos de registrar la declaratoria de fábrica de un bien adquirido a título gratuito durante la vigencia de la sociedad de gananciales no se requiere la intervención del cónyuge si la fecha de terminación de la obra es anterior a la adquisición".

253 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo VII. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica, 1997, págs. 229-230.