

## ■ Artículo 81. Traslado de carga técnica

Al independizar las distintas unidades inmobiliarias en partidas individuales, se trasladarán las cargas técnicas que afecten a la totalidad de la edificación.

Cuando se acredite que la carga afecta solo algunas de las unidades que se independizan, esta se trasladará a la partida independizada que corresponda.

En el caso de la regularización de la declaratoria de fábrica de secciones de propiedad exclusiva construidas con posterioridad a la declaratoria de fábrica inscrita, la carga que afecte a la totalidad de la edificación se registrará sólo en la partida correspondiente a la unidad inmobiliaria materia de regularización.

Comentado por:

**Jesús Ricardo Pérez Victoria**

La Ley N° 27157 – Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común – y su Reglamento (T.U.O.) aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA establece, entre otros aspectos, el procedimiento para regularizar edificaciones construidas o demolidas antes del 21-07-1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

El responsable de organizar la documentación sustentatoria es el Verificador Responsable, quien es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, que constata el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, entre otras funciones.

En caso que el documento elaborado por este verificador (Informe Técnico de Verificación) contenga observaciones, respecto a transgresiones a la normativa urbanística o de edificación –entre otras– estas serán inscritas como una carga del inmueble en la partida registral del predio. El propietario del inmueble inscrito con observaciones, estará obligado a subsanarlas antes de ejecutar cualquier tipo de obra en la edificación (artículo 32 del Reglamento de la Ley N° 27157).

La Ley N° 27157 consagra con amplitud las facultades y competencias del Verificador Responsable en el ámbito de la regularización de edificaciones; dichas funciones han sido ratificadas por normas posteriores como la Ley N° 27333, cuyo numeral 2.1, señala: “(...) En los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes”.

El artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, modificado por Resolución N° 220-2004-SUNARP/SN, establece que es función y obligación del Verificador certificar, entre otros, “que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones”.

En consecuencia, compete al Verificador Responsable, en forma exclusiva y excluyente, certificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la fábrica a regularizar, siendo que, en el caso de haber consignado en el Informe Técnico de Verificación, observaciones a la edificación regularizada, le corresponde igualmente mediante un nuevo informe técnico debidamente acreditado el levantamiento de las observaciones.

Por otro lado, el artículo 81 del R.I.R.P (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN), se encuentra estrechamente vinculado

al artículo 58 del Capítulo V de la norma mencionada, por cuanto, por regla general cuando se trata de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquellas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida. En este sentido, ante cualquier supuesto de independización donde exista una carga y gravamen en la partida a independizar se trasladarán estas en la partida independizada.

El supuesto de las Cargas Técnicas, como ya lo mencionamos, se presentan cuando los propietarios de edificaciones construyeron sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no contaban con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno; por otro lado, cuando se regulariza dichas edificaciones con el procedimiento de la Ley N° 27157 “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”, los verificadores responsables están en la obligación de detectar que dichas edificaciones que constatan no cumplen con los parámetros urbanísticos y edificatorios o construcciones presuntamente antirreglamentaria; dichas cargas técnicas que pueden ser declaradas son las siguientes:

- Por porcentaje de área libre.
- Por déficit de estacionamiento.
- Por altura máxima.
- Por número de pisos.
- Por alineamiento de fachada.
- Por presunta construcción antirreglamentaria.
- Por déficit o no dejar retiro municipal.
- Por volados y construcción sobre ellas en pisos superiores.
- Por incumplimiento normativo.
- Por discrepancia de área.

En general por incumplimiento de cualquier parámetro urbanístico o al Reglamento Nacional de Construcción.