

■ Artículo 82. Levantamiento de carga técnica

Las cargas técnicas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

Comentado por:

Carmen Giuliana Vilchez Paredes

El presente artículo tiene su sustento en lo dispuesto en el Cuarto Precedente aprobado en los Plenos XXVII-XXVIII del Tribunal Registral, realizados los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, en virtud de la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25 de julio de 2007, el mismo que señala lo siguiente:

Cancelación de carga técnica en vía de rectificación: “Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”.

Al respecto, cabe señalar que en el trámite de regularización de edificaciones contemplado en la Ley 27157 y su Reglamento, se advierte la presencia de una incongruencia normativa; ello por cuanto se exige la presentación de un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se emite a solicitud del propietario de la edificación a regularizar, el mismo que contiene los parámetros vigentes a la fecha de su expedición y no los vigentes a la fecha de ejecución o conclusión de la fábrica, que serían los que ciertamente corresponden a la edificación.

Dicha situación dio lugar a la proliferación de cargas técnicas surgidas de la lógica inadecuación de las edificaciones a parámetros que no existían a la fecha de su realización, sea porque el Verificador Responsable utilizó como referentes los parámetros actuales para edificaciones levantadas con anterioridad o, debido a que no obstante el verificador se hubiese remitido a los parámetros vigentes a la fecha de la conclusión de la fábrica, los títulos presentados fueron observados por las instancias registrales, solicitando al Verificador Responsable, consignar como observaciones, las presuntas “transgresiones” de la edificación, advertidas sobre la base del Certificado de Parámetros presentados con el título.

En virtud de lo señalado anteriormente, muchas de las cargas técnicas inscritas en el Registro no responden a la presencia cierta, sino aparente de transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables. Toda esta problemática, generó la aprobación del Precedente de Observancia señalado líneas arriba, permitiendo 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, por error, observaciones a la edificación regularizada, le corresponde igualmente rectificar dicho error mediante título posterior, otorgado con las mismas formalidades del documento oficial; es decir, bastará la presentación de un nuevo Informe Técnico de Verificación que rectifique aquel que dio lugar a la extensión de las cargas técnicas extendidas por error y en el que se certifique, como señala la normativa antes citada, que el predio cumple con las normas técnicas y urbanas correspondientes.