



SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - J.J. - 2007 - SUNARP-TR-L
Lima, 24 JUL. 2008

APELANTE : RICARDO LARRY JARA SANTA MARÍA
TÍTULO : N° 123994 del 25-02-2008.
RECURSO : H.T.D. 228 (Zonal-Los Olivos) del 24-03-2008.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Declaratoria de fábrica. Reglamento Interno e Independización

SUMILLA ALEROS

"Los aleros externos a los límites del terreno no conforman parte del área techada de la edificación a nivel del primer piso, pues dicha área sólo está conformada por el perímetro que resulta de trazar todas sus líneas proyectantes perpendiculares sobre el plano del piso"

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización del predio constituido por el lote 23 de la manzana H de la Asociación Pro-vivienda El Naranjal del distrito de San Martín de Porres.

A dicho efecto se presenta la siguiente documentación:

- Copia del documento de identidad de la presentante.
- Formulario Registral N° 2 - Ley N° 27157 de Inscripción de propiedad y/o regularización de las edificaciones de departamentos en edificio con firmas legalizadas por notario de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 19.2.2008.
- Informe Técnico de Verificación con firma legalizada del verificador responsable Ricardo Jara López, con firma legalizada por notario de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 19.2.2008.
- Anexo de Constatación de Fábrica, con firmas legalizadas por notario de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 19.2.2008.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 061-2008-SGOP-GDU/MDSMP del 24.1.2008 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Reglamento interno con firmas legalizadas por notario de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 19.2.2008.

- Memoria descriptiva con firmas legalizadas por notario de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 19.2.2008
- Planos de ubicación y localización, distribución e independización con firma legalizada por notario de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado el 19.2.2008 (en original y dos copias)

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Remigio Aparicio Rojas Espinoza, observó el título en los siguientes términos:

RESPECTO AL ALERO Y A LA INCOMPATIBILIDAD ENTRE EL ÁREA TECHADA MAYOR QUE EL ÁREA OCUPADA

1. Conforme al artículo 2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA el área techada es "el área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso. Incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos arquitectónicos elevados que no constituyen techos".
2. Asimismo define el área libre como "en el primer piso, el área resultante de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación. En los pisos superiores, la resultante de la diferencia entre el área ocupada y el área techada del piso correspondiente".
3. Atendiendo a lo señalado anteriormente debemos considerar que el alero al ser techo únicamente constituye área techada en el piso inferior solo si cae sobre el plano del piso; por tanto el alero de 14.66 m² no puede ser considerado como área techada en el primer piso. En la declaratoria de fábrica se debe hacer constar que si existe alero, pero su proyección en el presente caso no es área techada en el primer piso. Sirvase modificar en este sentido el cuadro de áreas contenido en el FOR y en el plano de ubicación (Primer Extremo)
4. En cuanto a las áreas de las Unidades Inmobiliarias N° 1, 2 y 3 ubicadas en el primer piso, subsiste aún este extremo de la observación en el sentido de que sus áreas ocupadas no pueden ser inferiores a las áreas techadas. Sirvase considerar las definiciones contenidas en el artículo 2 anteriormente citado para efectuar las aclaraciones pertinentes, ya que según éste a nivel del primer piso el área ocupada es igual al área libre más el área techada y a partir del segundo piso, el área libre es igual al área ocupada menos el área techada. Sirvase efectuar las aclaraciones pertinentes tanto en la memoria descriptiva como en el plano de independización y reglamento interno (artículo 3 y 6), a fin de evitar confusiones futuras. (Segundo Extremo)

Se deja constancia que toda subsanación deberá efectuarse siguiendo la misma formalidad del documento que se aclara conforme al artículo 1413 del Código Civil, debiendo adjuntar dos copias simples de los documentos que se anexen al reintegro, por tratarse de una regularización.

Se ruega al usuario se limite a subsanar únicamente los puntos observados en la presente eschala, limitándose a no presentar nueva documentación que incluya el texto íntegro del documento que se aclara (recomendación)¹
Base Legal: artículo 2011 del Código Civil, artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 27157, D.S. N° 008-2000-MTC y D.S. N° 035-2006-VIVIENDA."

¹ El agregado es nuestro

RESOLUCIÓN No. - 710 - 2008 - SUNARP-TR-L

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que si nos remitimos al T.U.O. 035-2006-VIVIENDA del 8.11.2006 el concepto de área techada es el siguiente " El área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier cobertura, sobre el plano del piso, incluye los muros, los aleros y los espacios dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas jardineras y otros elementos arquitectónicos elevados que no constituyen techos

Analizando el presente artículo, su legislador omite aclarar que ALEROS están incluidos en una Área Techada teniendo en cuenta que existen aleros externos e internos, razón por la cual de una interpretación literal, lógica técnica y jurídica, se puede llegar a la conclusión que los aleros son parte del techo o área techada y que el área techada incluye aleros, y como el marco legal vigente no especifica si son aleros internos o externos se entiende que aleros hace referencia tanto a los internos como a los externos.

De otro lado, según el Reglamento Nacional de Edificaciones, norma G.040 define a los aleros como parte del techo que sobresale de un muro u elemento de soporte.

Teniendo en cuenta lo mencionado, y recordando que el Registrador calificó y liquidó el Título N° 2007-420793 del 31.7.2007 y calificó e inscribió el título N° 2007-622040 del 8.11.2007 el cual contenía un cuadro de áreas donde el área techada del primer piso era la sumatoria del aligerado y el alero, similar al presente caso por poseer ambos un alero externo es que solicita la aplicación del mismo criterio en el presente caso.

Sobre el segundo punto de la observación respecto a la discrepancia entre las áreas ocupadas de las Unidades inmobiliarias N° 1, 2 y 3 ubicadas en el primer piso con las áreas techadas, toda vez que dicha área ocupada es inferior al área techada por contar con aleros externos, debemos indicar que en todos los casos el área techada del primer piso siempre es el área ocupada del segundo piso

Hecha esta aclaración se ratifica en la información contenido en el expediente de acuerdo al artículo 2011 del Código Civil y el artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el cual determina que el Registrador sólo podrá formular observaciones cuando del Informe Técnico del Verificador y demás documentación que se acompaña fluya información contradictoria, no siendo el caso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° 12093546 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el inmueble constituido por el lote 23 de la manzana H de la Asociación Pro-Vivienda El Naranjal del distrito de San Martín de Porres, con un área de 184.69m². Su titular actual es Frida Amanda Ramirez Ramirez.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Los aleros externos de una edificación forman parte del área techada?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Ley N° 27157 -Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- se estableció un procedimiento simplificado para la regularización de edificaciones concluidas hasta el 20 de julio de 1999, el cual se efectúa a través del Formulario Registral (FOR), el cual conjuntamente con la documentación que le sirve de sustento, tiene mérito suficiente para su inscripción registral, lo que a su vez encuentra concordancia con lo previsto en el artículo 27 de la Ley².

2. Posteriormente en virtud del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC del 16 de febrero de 2000 se aprobó el Reglamento de la Ley 27157, el cual al ser modificado por decretos supremos posteriores tuvo como consecuencia la publicación Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, promulgado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA en cuyo artículo 25³ se señalan los documentos que deben anexarse al referido formulario registral y el artículo 26⁴ establece los documentos adicionales a presentar para el caso de edificaciones de propiedad exclusiva y común.

² Artículo 27. De la declaratoria de fábrica

A partir de la vigencia de la presente Ley, el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación, independientemente de la fecha de su construcción, se hará mediante una declaración del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley. Este acto se denomina declaratoria de fábrica.

³ Artículo 25. Documentos que se adjuntan al FOR

Los documentos que se acompañarán al FOR, son:

- a) Copia literal de dominio o documentos públicos o privados de fecha cierta, desde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de subrogación de inscripción, de ser el caso.
- b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edilicios, emitido por la municipalidad respectiva, según lo establecido en el Art. 63⁵ del presente Reglamento. Si la Muni. solicitante, dentro del plazo previsto por este Reglamento, no emite el Certificado, se presentará de este documento, y el Verificador Responsable indicará, en su Informe de Verificación, bajo su responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edilicios reglamentarios que corresponden a la edificación.
- c) Plano de localización y ubicación conforme a los características señaladas en el inciso d) del numeral 14.2 de este Reglamento, delimitando ostensiblemente, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de geometría irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas.
- d) Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por piso, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todas las aberturas exteriores e interiores (incluso las secundarias como closets, desmontes, depósitos, pasillos, etc.), numeradas con la numeración descriptiva del FOR.
- e) Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente.

Los planos y el Informe Técnico de Verificación deberán estar firmados y sellados por el o las verificadores.

⁴ Artículo 26. Documentos adicionales para edificaciones de propiedad exclusiva y común

Para el trámite de la regularización de departamentos en edificios, casas en quinta, casas en copropiedad, centros comerciales o campos feriales, u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, se adjuntará al FOR además de los documentos señalados en el artículo precedente, los siguientes:

a) Copia legalizada del acta del acuerdo de unión de regularización a que se refiere el Art. 19 de este Reglamento.

b) Plano de subdivisión con indicación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de las áreas de propiedad común, a la menor escala que permita su perfecta lectura.

c) El Reglamento interno, del caso al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común establecido en la Sesión Infinita de este Reglamento.

RESOLUCIÓN No. 111 2008 – SUNARP-TR-L

3. En el Título I de la Ley N° 27157, publicada el 20-7-1999, y en la Sección Primera del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se establece el procedimiento de regularización de edificaciones construidas o demolidas antes del 21-7-1999, sin contar con licencia de construcción y/o conformidad de obra, o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno.

Este procedimiento de regularización no requiere de aprobación municipal, y se realiza a través del formulario registral (FOR), con la participación de un verificador responsable.

4. En el caso bajo análisis, mediante el título venido en grado de apelación se solicita entre otros actos, la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica que recae sobre el predio que como inscrito en la partida registral N° 12093546 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se adjunta el Formulario Registral N° 2 con firmas legalizadas por notario de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado del 19.2.2008 y los documentos mencionados en el ítem I de la presente resolución.

5. El Registrador en el primer extremo de la observación señala que el alero al ser techo únicamente constituye área techada en el piso inferior sólo si cae sobre el plano del primer piso, por lo tanto el alero de 14.66 m² no puede ser considerado área techada en el primer piso.

Asimismo menciona que en la declaratoria de fábrica se debe hacer constar que si existe alero, pero su proyección en el presente caso no es área techada en el primer piso por lo que debe modificarse el cuadro de áreas contenido en el FOR y en el plano de ubicación.

De acuerdo a lo expuesto corresponde determinar en primer lugar si los aleros externos están comprendidos dentro del área techada del primer piso de la edificación.

6. El alero, conforme a la definición contenida en el Reglamento Nacional de Edificaciones es "Parte del techo que sobresale de un número o elemento de soporte".

El artículo 2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA -Texto Único Ordenado de la Ley de Regularización de Edificaciones, define el área techada como "El área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura sobre el **plano del piso**". Incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo".

Ahora bien, en una edificación pueden existir aleros internos como externos, por lo que es importante determinar si dicha norma comprende a ambos tipos de aleros.

7. A dicho efecto, es importante comprender el presupuesto contenido en la definición de área techada, el cual se encuentra en la primera parte del artículo en análisis, siendo este el siguiente:

El área techada estará constituida por el área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura sobre el plano del piso.

Sólo cumpliendo dicho presupuesto se podrá incluir como área techada los muros, aleros y los espacios con dobles o mayores alturas y excluir a la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo.

8. Asimismo se hace necesario establecer el término proyección para poder interpretar si dicho artículo incluye o no a los aleros externos.

Según la Real Academia de la Lengua Española la proyección ortogonal (geométrica) es "la que resulta de trazar todas las líneas proyectantes perpendiculares a un plano".

Por lo tanto el área techada que menciona el artículo 2 del Texto Único Ordenado de la Ley de Regularización de Edificaciones comprende lo que resulta al trazar todas las líneas proyectantes perpendiculares al plano del piso. Tomando en cuenta lo mencionado será posible incluir los muros, aleros y los espacios con dobles o mayores alturas como área techada si es que estos se encuentran dentro de la proyección perpendicular del techo respecto al plano del piso de la edificación.

Al no ser posible que la proyección perpendicular de los aleros externos de una edificación caigan sobre el plano del piso de la edificación, no podrían ser éstos incluidos como área techada.

Asimismo el área libre en el primer piso es definida como la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación.

9. De otro lado, tomando en cuenta que el artículo 2 del D.S. N° 036-2006-VC- Texto Único Ordenado de la Ley de Regularización de Edificaciones, define el área ocupada como "El área total del piso correspondiente que incluye áreas techadas y libres, cercas etc".

Se puede concluir entonces que el área techada puede ser igual o menor al área ocupada - en caso se incluyan áreas libres- no pudiendo en ningún caso ser mayor al área ocupada.

10. En el presente caso, en la partida N° 12093546 del Registro de Predios de Lima donde corre inscrito el predio *submatéria*, consta que el área total ocupada del mismo asciende a 184.89 m².

Por tanto al descartarse la posibilidad de que el área techada del primer piso del predio sea mayor a su área ocupada, debe aclararse la discrepancia presentada entre el área total ocupada mencionada en la partida del predio con el área techada mencionada en el FOR, en la memoria descriptiva, en el anexo de constatación de fábrica y en el reglamento interno de la edificación donde se afirma o se parte de la afirmación que el área techada del primer piso de la edificación asciende a 189.53 m² al contarse los aleros externos.

En consecuencia corresponde confirmar el primer punto de la observación.

RESOLUCIÓN No. - 171 - 2008 - SUNARP-TR-L

11. Sobre la discrepancia presentada en cuanto a las áreas techadas de las unidades inmobiliarias N° 1, 2 y 3 del primer piso de la edificación las cuáles sumadas excederían el área ocupada de las mismas, al considerar los aleros externos correspondientes a cada unidad, se debe señalar lo siguiente:

El artículo 2 del D.S. N° 035-2006-VC- Texto Único Ordenado de la Ley de Regularización de Edificaciones, define el área ocupada como "el área total del piso correspondiente que incluye áreas techadas y libres, cercas etc", por lo tanto y, siguiendo el orden de ideas señalado en los numerales precedentes dicha área ocupada nunca podrá ser menor al área techada, lo que se afirma tanto en el plano de Independización como en el reglamento interno y la memoria descriptiva presentados al declarar que las áreas techadas y ocupadas de las unidades inmobiliarias 1, 2 y 3 son las siguientes:

Unidad inmobiliaria 1:

- Área Ocupada.- 469.88 m2.
- Área Techada Total - 478.76.

Unidad Inmobiliaria 2:

- Área Ocupada.- 39.65 m2.
- Área Techada Total - 41.62 m2.

Unidades inmobiliarias 3.

- Área Ocupada - 45.42 m2.
- Área Techada Total - 48.21 m2.

Corresponde por tanto aclarar dichas discrepancias conforme a ley, debiendo en consecuencia confirmarse el segundo extremo de la observación

12. Finalmente, de conformidad con el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando se revoque o confirme una observación, también deberá pronunciarse sobre la liquidación de derechos registrales.

	<u>Calificación</u>	<u>Inscripción</u>	<u>Subtotal</u>
Declaratoria de fábrica	S/ 34.00	S/ 408.51	S/ 440.51
Carga	S/ 27.00	S/ 7.00	S/ 34.00
Reglamento interno	S/ 27.00	S/ 7.00	S/ 34.00
Independizaciones (3)	S/ 54.00	S/ 14.00	S/ 176.00
Modificación de área	S/ 27.00	S/ 7.00	<u>S/ 34.00</u>
Total:			S/ 718.51

Habiéndose cancelado S/ 710.00 nuevos soles mediante recibo N° 2008-67-00002387, correspondería pagar el mayor derecho ascendiente a S/ 8.51 nuevos soles.

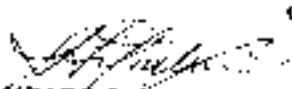
Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el primer y segundo extremo de la observación formulada por el Registradora del Registro de Predios, conforme a los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral


LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral