

The logo for sunarp features a stylized sunburst composed of small colored squares in red, orange, yellow, green, and blue, radiating from a central point. The word "sunarp" is written in a bold, lowercase, sans-serif font to the left of the sunburst.

**sunarp**

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

# INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN AD HOC EN LAS REGULARIZACIONES DE EDIFICACIONES AL AMPARO DE LA LEY 27157

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**  
**REGISTRADORA DEL REGISTRO DE PREDIOS**  
**ZONA IX-SEDE LIMA**

# PROBLEMÁTICA: PRIMER TEMA

El artículo 11º del Reglamento de la Ley N° 27157 establece determinados supuestos en los que se requiere del informe técnico de verificación ad hoc, para la regularización de edificaciones .

El problema que se presenta es que, siendo evidente que se requiere de dicho informe ad hoc, por las características de la edificación que se regulariza, el verificador común declara que no se requiere del mismo (centro y galerías comerciales, edificaciones de más de 5 pisos).

## BASE LEGAL:

**Art. 11 del Reglamento de la Ley 27157 (D.S. N° 035-2006-VIVIENDA) modificado por D.S. N° 008-2019-VIVIENDA.**

- Ministerio de Cultura para conservación y preservación del patrimonio cultural, monumental y arqueológico.
- Sernanp (Servicio Nacional de Áreas protegidas por el Estado): conservación y preservación de las áreas naturales protegidas.
- Cenepred (Centro Nacional de Estimación, Prevención, y Reducción de Riesgos de Desastres) para cautelar seguridad de edificaciones de mas de 5 pisos, centros y galerías comerciales, campos feriales, hospedajes, edificios de concentración masiva de público.
- Ministerio de Defensa en las zonas de frontera.

## POSICIÓN DE LA PRIMERA INSTANCIA

La primera instancia observa el título solicitando los informes técnicos de verificación ad hoc que correspondan según sea el caso, cuando de la sola documentación presentada, se evidencia que sí estamos en alguno de los supuestos del artículo 11 del Reglamento de la Ley 27157, no aplicando el acuerdo del Tribunal Registral:

# POSICIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL

**El TR revoca las observaciones aplicando el Acuerdo del Pleno LXIX PLENO. Sesión ordinaria y presencial realizada el 17 de diciembre de 2010.**

## **ALCANCES DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 50L DEL RIRP**

**“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”.**

# RESOLUCIONES Y ACUERDO DEL TR

1. Resolución N°2567-2019-SUNARP-TR-L del 4/10/2019 (7 pisos).
2. Resolución N°2420-2019-SUNARP-TR-L del 19/9/2019 (galería comercial)
3. Resolución N°2252-2019-SUNARP-TR-L del 3/9/2019 (más de 5 pisos).
4. Acuerdo del Pleno LXIX

# FUNDAMENTOS DE LA POSICIÓN DEL TR

1. Es de **exclusiva responsabilidad del verificador responsable**, la constatación del cumplimiento de los aspectos técnicos, toda vez que dicho profesional es el principal actor del procedimiento, asumiendo responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.
2. Corresponde al verificador responsable, comunicar a la entidad rectora pertinente que se requiere un informe técnico de verificación Ad-Hoc, cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, asumiendo la responsabilidad por el incumplimiento de tal disposición, pues es este verificador el que determinara si deben requerirse tales pronunciamientos especializados o no.
3. La competencia para determinar si se requiere de un informe técnico de verificación Ad Hoc, la tiene el verificador responsable y no las instancias registrales, por la elemental razón que ha sido dicho profesional quien ha evaluado **in situ** la naturaleza de la edificación.

# FUNDAMENTOS DE LA POSICIÓN DE LA 1RA INSTANCIA

1. No se cuestiona aspectos técnicos de la regularización, sino la omisión a la presentación de un documento exigido como requisito por el Reglamento de la Ley 27157.

Art. 32 del RGRP literal d): Comprobar que .... los documentos que conforman el título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

# FUNDAMENTOS DE LA POSICIÓN DE LA 1RA INSTANCIA

2. Si bien el verificador reemplaza a la municipalidad en la regularización, no estamos ante un acto administrativo, de modo tal que el verificador no goza de las mismas potestades que la autoridad administrativa.

De modo tal que si resulta evidente la contravención a alguna norma taxativa, debe observarse el título.

# FUNDAMENTOS DE LA POSICIÓN DE LA 1RA INSTANCIA

XCIII PLENO . Sesión extraordinaria presencial realizada los días 02 y 03 de agosto de 2012. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16 de agosto de 2012

## CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. **No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo** y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

# FUNDAMENTOS DE LA POSICIÓN DE LA 1RA INSTANCIA

3. No se requiere de una labor directa, inmediata y fáctica (*in situ*) de la edificación, para poder determinar que estamos dentro de los supuestos del artículo 11 del Reglamento de la Ley, cuando se trata de casos objetivos cuya determinación fluye de la sola lectura del expediente presentado.

4. No se requiere de un conocimiento especializado para determinar que se debe presentar el informe ad hoc.

## PROBLEMÁTICA: SEGUNDO TEMA

El art. 79 del RIRP ha establecido que en aquellos casos en que se encuentre pendiente, la emisión del informe técnico ad hoc, debe anotarse dicha circunstancia en la partida del predio, en mérito a la presentación del cargo de la solicitud ante la entidad rectora y el recibo de pago, siendo su sustento el art. 10.3 y 10.5 del Reglamento de la Ley 27157.

Sin embargo, la Ley N°30830 ha introducido causales de improcedencia de la regularización, causales que no estaban contempladas en la Ley N°27157 ni su Reglamento.

## BASE LEGAL:

### Artículo 79 del RIRP.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

(...)

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.

(...)

## BASE LEGAL:

### Artículo 10 del Reglamento de la Ley 27157.- Verificador Ad Hoc y su Informe

(...)

10.3 El Informe Técnico de Verificación Ad Hoc se presenta directamente al Registro correspondiente, dentro de los sesenta (60) días hábiles posteriores a la comunicación efectuada por el Verificador Responsable según el numeral 9.2 de este Reglamento.

(...)

10.5 Dicho Informe no constituye requisito previo para la inscripción de los derechos, contratos o actos a los que se contrae el proceso de regularización y, de contener observaciones, éstas se registrarán como carga conforme a lo normado en el Art. 32 del presente Reglamento, en cuanto sea aplicable.

## BASE LEGAL:

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES - LEY 30830

PRIMERA. Improcedencia de la regularización

No puede aplicarse el procedimiento de regularización establecido en la presente ley para las edificaciones 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 humana.**

## POSICIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL

No se ha encontrado resoluciones del Tribunal.

Taller de precedentes: Norma reglamentaria se encuentra vigente y por tanto debe continuarse anotando en la partida, la circunstancia que se encuentra pendiente de emisión el informe ad hoc.

## POSICIÓN DE LA PRIMERA INSTANCIA

Los registradores ya no admiten la presentación del cargo de la solicitud del informe ad hoc y del recibo de pago, es decir consideran que ya no procede anotar en la partida la circunstancia que se encuentra pendiente la emisión del informe y por el contrario, solicitan la presentación del mismo a fin de verificar que este no contenga alguna causal de improcedencia a que se refiere la 1DCF de la Ley N°30830.

# FUNDAMENTOS DE LA POSICIÓN DE LA 1RA INSTANCIA

1. **Las causales de improcedencia** deben verificarse antes de la inscripción y no después de esta, a fin de descartar un supuesto que afecte la validez del contenido del título.

Art. 42 a) de RGRP: El registrador tachará el título cuando: adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

# FUNDAMENTOS DE LA POSICIÓN DE LA 1RA INSTANCIA

2. En caso de anotarse la circunstancia que se encuentra pendiente la emisión ¿qué ocurre si al presentarse el informe se verifica que la edificación incurre en causal de improcedencia?.

**Principio de legitimación.**

Art. 2013 del Código Civil.  
Numeral VII del TP del RGRP.

# FUNDAMENTOS DE LA POSICIÓN DE LA 1RA INSTANCIA

**3. Derogación de las leyes.** Numeral I del TP del CC. Expresa y tácita. Tácita: Opuesta o sistemática

“Artículo 1º Código Civil. Derogación de la ley

La ley se deroga solo por otra ley.

La derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de esta es íntegramente regulada por aquella.

Por la derogación de una ley no recobran vigencia las que ella hubiere derogado”.

Derogación tácita, que se verifica en dos supuestos:

- Cuando existe **incompatibilidad entre la nueva ley con la anterior.**
- Cuando la materia de la norma anterior es íntegramente regulada por la nueva norma.