

**PERÚ****Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 2145 -2022-SUNARP-TR  
Lima, 03 de junio de 2022**

**APELANTE** : **KIMBERLY MARTINA ESQUIVEL VARGAS.**  
**TÍTULO** : N° 65812 del 07/01/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 010313 del 14/3/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Regularización de Fábrica y otros.  
**SUMILLA** :

**ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DEL PREDIO EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES AL AMPARO DE LA LEY N° 27157**

Resulta exigible la acreditación de la naturaleza urbana del predio para someterse al procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley N° 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico, para lo cual podrá acreditarse que está ubicado en zona urbana, entre otros documentos, con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad respectiva, o presentar los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, vía regularización y al amparo de la Ley N° 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica y la subdivisión en tres unidades inmobiliarias resultantes del inmueble inscrito en la partida N° 44977249 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157 suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Informe técnico de verificación del Sublote 4 (matriz) suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Anexo N° 4 – Ley N° 27157 suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 05/01/2021.
- Declaración jurada (causal de improcedencia), suscrita por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 05/01/2022.

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

- Copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 122-2021-MDC/GDUR-SGOPC del 22/07/2021.
- Memoria descriptiva Sublote 4 (Matriz) suscrita por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Memoria descriptiva de independización Sublote 4-A suscrita por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Memoria descriptiva de independización Sublote 4-B suscrita por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Memoria descriptiva de independización Sublote 4 (remanente) suscrita por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman, y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Plano localización y ubicación (lámina U-01) del Sublote 4 (matriz) septiembre 2021, suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Plano perimétrico (lámina PM) del Sublote 4 (matriz) septiembre 2021, suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Plano arquitectura - distribución (lámina A-01) de los Sublotes 4-A, 4-B y área remanente septiembre 2021, suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Plano perimétrico (lámina PR) del Sublote 4 (área remanente) septiembre 2021, suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Plano perimétrico independizado (lámina PI-1) del Sublote 4-A septiembre 2021, suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Plano perimétrico independizado (lámina PI-2) del Sublote 4-B septiembre 2021, suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firmas certificadas por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 10/09/2021.
- Anexo N° 4 – Ley N° 27157 suscrito por Martha Mónica Terry Cademartori, Jorge Augusto Pérez Taíman y Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

- Declaración jurada (parámetros urbanísticos), suscrita por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Informe técnico de verificación del Sublote 4-A suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Informe técnico de verificación del Sublote 4-B suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Informe técnico de verificación del Sublote 4 (remanente) suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Memoria descriptiva Sublote 4 (Matriz) suscrita por suscrita por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Memoria descriptiva de independización Sublote 4-A suscrita por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Memoria descriptiva de independización Sublote 4-B suscrita por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Memoria descriptiva de independización Sublote 4 (remanente) suscrita por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano localización y ubicación (lámina U-01) del Sublote 4 (matriz) noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano localización y ubicación (lámina U-01) del Sublote 4-A noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano localización y ubicación (lámina U-01) del Sublote 4-B noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano localización y ubicación (lámina U-01) del Sublote 4 (remanente) noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano perimétrico (lámina PM) del Sublote 4 (matriz) noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano perimétrico (lámina PR) del Sublote 4 (área remanente) noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano perimétrico independizado (lámina PI-1) del Sublote 4-A noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano perimétrico independizado (lámina PI-2) del Sublote 4-B noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.
- Plano de declaratoria de fábrica (lámina A-01) del Sublote 4, noviembre 2021, suscrito por Arq. Karen Rosario Meléndez Bernardo, con firma certificada por notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 30/11/2021.

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Eric Hugo Jesús Molina Palante, formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación (se reenumera para mejor resolver):

“Señor(es):  
(...)”

REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA Y SUBDIVISIÓN:

1. El art. 4 del D.S.035-2006-VIVIENDA define al trámite de regularización de la Ley N° 27157 como el destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre: a) Predios urbanos, b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea y c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

Asimismo, el CCIII Pleno del Tribunal Registral – realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 4 y 7 de enero de 2019 y publicado en el diario oficial El Peruano el 29/1/2019 – aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### **UBICACIÓN DEL PREDIO EN ZONA URBANA**

“Para efectos de determinar si es aplicable la Ley N° 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico, podrá acreditarse que está ubicado en zona urbana, entre otros documentos, con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad respectiva o presentar los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo”.

(Criterio sustentado en la Resolución N° 2469-2016-SUNARP-TR-L del 2/12/2016).

En ese sentido, dado que el predio inscrito en la partida N° 44977249 del Registro de Predios, se encuentra registrado como Sub Lote 4 del Fundo Cieneguilla – Zona 9, deberá acreditar que se encuentra calificado como urbano, cumpliendo el supuesto de hecho para poder acceder a la regularización estipuladas en la Ley N° 27157 y su reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

2. Cabe señalar que en el expediente obra copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 122-2021-MDC/GDUR-SGOPC del 22/07/2021 el cual no existe certeza que corresponda al predio cuya edificación y subdivisión se solicita registrar, en el cual se advierte que la zonificación es AGRÍCOLA, al respecto, al ser una copia simple no da mérito a calificación, no obstante ello, se le informa que debe adjuntarse el original y declarar que corresponde al predio, no procederá la regularización dado que la zonificación no sería urbana sino agrícola”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

- Que el registrador público con posterioridad a la expedición de la liquidación realizó una observación contraviniendo lo dispuesto en el artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos teniendo en cuenta además que el presente título es una prosecución del título 2021-02495077 que se tachó por vencimiento de plazo sin haberse subsanado una observación no relacionada con la característica urbana del predio submateria que recién ahora se cuestiona.

- Respecto a la condición urbana del inmueble en cuestión refiere que el predio sí es urbano debido a que obra en el antecedente registral la Constancia de linderos y medidas perimétricas N° 002-2014-SGOPPTYC-GDUR-MDC expedida por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla del 24/04/2014, constancia que para su emisión, el municipio ha verificado la documentación técnica ingresada, dentro de la cual fue la visación de un plano del predio como urbano.

- Asimismo, refiere que dicha constancia ha sido considerada por el registrador en su oportunidad para acceder al pedido de rectificación de área de un predio urbano.

- Conforme a la Resolución N° 035-2019-SUNARP-TR-L, la visación de planos tiene la calidad de acto administrativo y da mérito a la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo sobre predios urbanos, asimismo, refiere que de acuerdo con la Resolución N° 067-2021-SUNARP-TR-T, si en la partida aparece alguna inscripción referida a la modificación física del predio aprobada por la autoridad municipal ese solo hecho basta para concluir que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida 44977249 del Registro de Predios de Lima**

Corresponde al Sublote 4 del Fundo Cieneguilla, Zona N° 9, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, con un área de 13,096.35m<sup>2</sup>.

En el asiento C00002 consta el dominio inscrito sobre este inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Martha Mónica Terry Cademartori de Pérez y Jorge Augusto Pérez Taiman.

En el asiento B00001 consta inscrita la rectificación de área del inmueble, por error de cálculo, en virtud del título archivado N° 2015-00441583 del 11.05.2015.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

- Si resulta exigible la acreditación de la naturaleza urbana del predio, en el procedimiento de regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico.

### VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título, se solicita la inscripción de la declaratoria de edificación y subdivisión en vía de regularización respecto del predio inscrito en la partida N° 44977249 del Registro de Predios de Lima, en virtud a la Ley N° 27157 en tres unidades inmobiliarias.

El registrador ha solicitado que se acredite que el predio está calificado como urbano para cumplir con el supuesto de hecho previsto en la referida Ley, mientras que la apelante refiere que el mismo sí es urbano toda vez que la municipalidad distrital ha asumido competencia al emitir la constancia de linderos y medidas perimétricas que ha dado mérito a la rectificación de área conforme consta inscrito en el asiento B00001 de la partida registral del inmueble submateria.

2. La declaratoria de edificación consiste en la constatación que se hace en el Registro, de la edificación previamente construida. Debemos diferenciar la edificación de la declaratoria de fábrica. El artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones cuyo T.U.O. ha sido aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, define en su numeral 2<sup>1</sup> a la edificación como el “resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella”.

La citada declaratoria puede realizarse en virtud a dos normativas, según corresponda. La primera es la Ley N° 29090 antes citada y la segunda es la Ley N° 27157<sup>2</sup> 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, modificada por la Ley N° 30830<sup>3</sup>. En el primer caso se trata de un procedimiento administrativo que se sigue ante la municipalidad provincial, distrital o metropolitana en el ámbito del cercado, según corresponda. El segundo caso, que es el que nos ocupa, se trata de un procedimiento en virtud a formularios registrales aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp).

---

<sup>1</sup> Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426 publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16/9/2018.

<sup>2</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20/7/1999.

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/7/2018.

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

3. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157 y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC<sup>4</sup>, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA<sup>5</sup>, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA<sup>6</sup>. De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley. Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad.

4. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señaló que regulaba el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21/7/1999, 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.

Sin embargo, el artículo 3 de la Ley N° 27157 fue objeto de modificación por la Ley N° 30830, precisándose que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley. Así, de acuerdo a esta disposición, se extendió el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157 para edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, señalando en su Única Disposición Complementaria Transitoria que los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20/7/1999 o dentro del plazo establecido por la Disposición Complementaria Décimo Cuarta de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley N° 28437, y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente Ley.

5. Ahora bien, en lo que respecta al ámbito territorial de aplicación de la regularización, el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, en su artículo 1 establece que “el presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios **urbanos** (...)”. (Lo resaltado es nuestro)

---

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17/2/2000.

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8/11/2006.

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

Del mismo modo, el artículo 4 del mencionado TUO establece que la regularización es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:

- a) Predios urbanos
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea
- c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

Asimismo, mediante Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, por la cual se dispuso que "(...) 5.1 conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333, es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, **respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente,** establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana. Este criterio será también de aplicación a la inscripción de las **regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento (...)**" (El resaltado es nuestro).

**6. Tenemos, entonces, que de acuerdo al TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, la regularización no se aplica a toda clase de predios, sino solamente a predios urbanos y a los que no siendo urbanos se encuentran en tránsito de serlo.**

En efecto, conforme a la norma reglamentaria, la regularización se aplica a los predios urbanos que han sido declarados como tales al haber seguido un proceso de habilitación urbana y a los predios que, sin haber seguido un proceso de habilitación urbana, de hecho, se han convertido en urbanos por encontrarse formando parte de una zona urbana consolidada, y también se admite la regularización respecto de predios que no siendo urbanos se encuentran en proceso de serlo porque cuentan con resolución de aprobación de habilitación urbana y autorización para construcción simultánea de viviendas.

**7. En lo que respecta a los predios ubicados en zona urbana consolidada (literal c) del artículo 4 del reglamento de la Ley N° 27157), surgió la duda en la primera instancia registral, respecto a si se requeriría o no de una resolución municipal que declare que la zona es urbana consolidada.**

Esta instancia registral en los fundamentos de la Resolución N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 5/4/2006, consideró que puede interpretarse que la regularización de edificaciones y el cambio de uso de un predio son procedimientos distintos e independientes. Así, para la regularización de edificaciones bastará que el predio se encuentre ubicado en zona urbana consolidada, mientras para inscribir el cambio de uso por encontrarse en

## **RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR**

zona urbana consolidada se requiere de Resolución de Alcaldía que así lo disponga.

Esto es, en el supuesto de regularización de edificaciones señalado en la Ley N° 27157 no era necesario presentar la resolución de habilitación urbana que implique el cambio de uso del bien, bastando que se acredite que el predio se encuentra como urbano ante la municipalidad correspondiente.

Dicha resolución dio mérito al siguiente precedente de observancia obligatoria aprobado en el XIX pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo mediante sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de agosto de 2006, publicado en el diario oficial El Peruano el 5 de setiembre de 2006, cuyo contenido es el siguiente:

### **REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS**

“Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere de resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la Municipalidad correspondiente.”

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 05 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-2006-SUNARP-TR-L del 03 de mayo de 2006.

8. Tenemos, entonces, que el presupuesto de hecho del precedente es que se trate de un predio ubicado en una zona urbana consolidada, es decir, que se trate de un predio que de hecho es urbano reconocido como tal por la municipalidad respectiva, aunque el Registro publicite que es un bien de naturaleza rústica. Agrega el precedente que, ante este supuesto, para la inscripción de la regularización no constituye acto previo la resolución de alcaldía que declare habilitado de oficio el predio, sino que basta con acreditar que el predio es considerado como urbano por la municipalidad respectiva.

Como podrá apreciarse el Pleno del Tribunal Registral consideró que, no obstante se encuentre el predio inscrito como rústico, si se presenta certificación expedida por la municipalidad competente donde se señale que el predio tiene la calidad de urbano, no será necesaria que se inscriba la habilitación urbana de oficio.

9. Al respecto, el artículo 73 de la Ley N° 27972, que aprueba la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que corresponde a las municipalidades provinciales o distritales ejercer las competencias con carácter exclusivo o compartido, en lo relativo a la organización del espacio físico, uso del suelo y zonificación, lo cual se manifiesta con la

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

expedición del “Certificado de Zonificación y Vías” o del “Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios”<sup>7</sup>.

Respalda a esta posición lo señalado en el artículo 89 de la referida Ley Orgánica que establece que “las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobadas por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones”.

En otras palabras, los documentos idóneos para acreditar la condición urbana de un predio son el “**Certificado de Zonificación y Vías**” o el “**Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**” siempre y cuando estos documentos sean emitidos por la municipalidad correspondiente.

10. Siguiendo esa línea interpretativa, el CCIII Pleno del Tribunal Registral – realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 4 y 7 de enero de 2019 y publicado en el diario oficial El Peruano el 29/1/2019 – aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### UBICACIÓN DEL PREDIO EN ZONA URBANA

“Para efectos de determinar si es aplicable la Ley 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico, podrá acreditarse que está ubicado en zona urbana, entre otros documentos, con el **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios** expedido por la Municipalidad respectiva o presentar los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo”. (Lo resaltado es nuestro).

Criterio sustentado en la Resolución No 2469-2016-SUNARP-TR-L del 2/12/2016.

Conforme a lo antes expuesto, para acreditar que el predio materia de regularización se ubica en zona urbana cuando no se encuentre inscrita la aprobación de habilitación urbana, debe adjuntarse la certificación pertinente expedida por la municipalidad correspondiente, como puede ser el **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**, o los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo. Cabe señalar que el mencionado certificado es sólo uno de los documentos municipales con el que se puede acreditar la calidad de urbano de un predio, pero no constituye el único documento para dicho fin.

11. De la revisión de los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, tenemos que en la partida N° 44977249 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el predio rústico constituido por el Sublote 4 del Fundo Cieneguilla – Zona N° 9, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, con un área de 13,096.35

---

<sup>7</sup> Resolución N° 266-E-2006-SUNARP- TR-L del 3/5/2006.

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

m2. Asimismo, de la acotada partida registral puede verse que dicho predio no cuenta con habilitación urbana inscrita.

Estando a lo antes expuesto, siendo que el predio materia de regularización se encuentra inscrito como rústico, debe acreditarse que se ubica en zona urbana.

La apelante cuestiona la exigencia de la acreditación de la calidad del predio como urbano, a pesar de que ya obra inscrita en el asiento B00001 del antecedente registral que la Municipalidad Distrital de Cieneguilla ya asumió competencia y considera al inmueble como urbano de ahí que dicha entidad ha expedido la Constancia de Linderos y Medidas Perimétricas N° 0002-2014-SGOPPTYC-GDUR-MDC del 24/04/2014.

12. De la revisión del título archivado N° 2015-00441583 que diera mérito a la inscripción del referido asiento B00001 tenemos que obra la escritura pública de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del 8/5/2015 donde obre inserta la constancia de linderos y medidas perimétricas N° 0002-2014-SGOPPTYC-GDUR-MDC del 24/04/2014.

### CONSTANCIA DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS N° 002-2014-SGOPPTYC-GDUR-MDC

Mediante la presente certifica, que de conformidad con el TUPA de la Municipalidad de Cieneguilla, aprobado mediante la Ordenanza N° 137-2011-MDC de fecha 21 de Julio del 2011, actualizado mediante el Decreto de Alcaldía N° 001-2012-MDC de fecha 17 de Enero del 2012, el solicitante ha cumplido con presentar los requisitos estipulados.

La Sub Gerencia de Obras Privadas Publicas Transporte y Catastro, Certifica que los Linderos del inmueble referidos por el solicitante son:

PROPIETARIOS : JORGE AUGUSTO PEREZ TAIMAN.  
MARTHA MONICA TERRY CADEMARTORI DE PEREZ.  
UBICACIÓN : Sub Lote 4 del Fundo Cieneguilla - Zona 9, del Distrito de Cieneguilla.

#### SEGÚN EL TÍTULO DE PROPIEDAD:

Inscrito en Registros Públicos con la Partida N°: 44977249, Sub Lote 4 del Fundo Cieneguilla - Zona 9, cuenta con un área de 13,096.35 M2, sin embargo la verificación se realiza de acuerdo al Plano Perimétrico (P-00) y la Ficha N° 254484, adjunto en el Expediente Administrativo N° 255-2014, se realiza la inspección ocular en el cual se obtiene medidas perimétricas concordantes a lo indicado en el Plano Perimétrico P-00, cuyas medidas perimétricas se detallan a continuación:

AREA : 13,096.35 M2  
PERIMETRO : 499.45 ML.

LINDERACION	MEDIDAS	COLINDANCIAS
Por el Frente:	Con 174.95 ml.	Con la Av. Luis Felipe de las Casas.
Por la Derecha:	Con 75.00 ml.	Con la Propiedad de Terceros.
Por la Izquierda:	Con 75.00 ml.	Con la Propiedad de Terceros (Área de Servidumbre).
Por el Fondo:	Con 174.50 ml.	Con la propiedad de Terceros (Canal de Repedio).

\* Este documento no autoriza ni regulariza obras de habilitación urbana, lotización, construcción, ni da derecho de propiedad sobre el inmueble, expidiéndose a solicitud del interesado para los fines que estime convenientes.

REFERENCIA: Exp.255-2014

Cieneguilla 24 de Abril del 2014.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CIENEGUILLA  
Arc. Nelly Mercedes Sevillano Vilton  
Subgerencia de Obras Públicas, Privadas,  
Transporte y Catastro

## RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR

Del contenido de la Constancia de Linderos y Medidas Perimétricas, se advierte que la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, únicamente certifica que el inmueble inscrito en la partida registral N° 44977249 del Registro de Predios de Lima, comprende un área de 13,096.35 m<sup>2</sup>, con los linderos y medidas perimétricas señalados en el referido documento.

Ahora bien, como se puede apreciar de la referida constancia no se desprende que el inmueble se encuentre ubicado en zona urbana o de expansión urbana, máxime si de la parte final se advierte que deja constancia de lo siguiente:

“Este documento no autoriza ni regulariza obras de habilitación urbana, lotización, construcción, ni da derecho de propiedad sobre el inmueble, expidiéndose a solicitud del interesado para los fines que estime convenientes.”

Asimismo, es conveniente precisar que forma parte del referido archivado el plano de ubicación y localización y el plano perimétrico ambos suscritos por el ingeniero civil Fredy Mauricio Napa Oré y por Jorge Augusto Pérez Taíman y Martha Mónica Terry Cademartori y no se encuentran visados por la Municipalidad como señala erróneamente la apelante.

Consecuentemente, se confirma el numeral 1 de la denegatoria formulada por el Registrador.

**13.** De otro lado, en cuanto al numeral 2 de la observación de conformidad a lo establecido en el artículo 7 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos “(...) **No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción**, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.” (El resaltado es nuestro).

En tal sentido, no corresponde a las instancias registrales emitir pronunciamiento sobre la base de la copia simple del Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios N° 122-2021-MDC/GDUR-SGOPC.

Consecuentemente, corresponde confirmar el numeral 2 de la observación.

**14.** Sin perjuicio de lo antes mencionado, la apelante hace referencia a resoluciones expedidas por esta instancia registral para sustentar que en el presente caso existen elementos que conllevan a concluir que el predio es urbano. Al respecto, cita la Resolución N° 067-2021-SUNARP-TR-T, en donde se ha indicado que cuando en la partida registral aparece alguna inscripción referida a la modificación física del predio aprobada por la

## **RESOLUCIÓN No. 2145 - 2022-SUNARP-TR**

autoridad municipal ese solo hecho basta para concluir que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente.

En el numeral 5 del análisis de dicha resolución se señala que el predio fue independizado en mérito a la Resolución Subgerencial N° 001-2020-SGODUR-MDS de la Municipalidad Distrital de Simbal, memoria descriptiva y planos debidamente visados por dicho municipio; siendo que en el presente caso, revisado el antecedente registral a que hace referencia el apelante (asiento B0001 la rectificación de área por error de cálculo), no hay memoria o planos visados por la Municipalidad de Cieneguilla constando únicamente la constancia de linderos y medidas perimétricas N° 002-2014-SGOPPTYC-GDUR-MDC expedida por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla del 24/04/2014 y planos suscritos por ingeniero civil. Asimismo, se advierte que el inmueble submateria fue independizado en virtud de una resolución del Ministerio de Agricultura del 22/03/1985 considerando al predio como rústico.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### **VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** las observaciones formuladas por el registrador público del Registro de Predios de Lima conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**

Presidenta de la Tercera Sala

**NORA MARIELLA ALDANA DURAN**

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**