



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

Lima, 14 de octubre del 2022

APELANTE : **IRINA ELSA ECHEVARRIA CARHUALLANQUI**
TÍTULO : N° 2005214 del 11/7/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 49231 del 8/9/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Declaratoria de fábrica e independización.

SUMILLA

SEGUNDA REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

La segunda regularización de edificación está permitida por única vez conforme a la Única Disposición Complementaria de la Ley 30830 en concordancia con la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, siempre que se cumplan con los presupuestos allí establecidos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la ampliación de fábrica respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P03112863 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción del título N° 2128623 del 11/8/2021.
- Solicitud de calificación del título en mérito al artículo 33 inciso a.2 del RGRP suscrito por Irina Elsa Echevarría Carhuallanqui el 8/7/2022.
- Anotación de tacha del título N° 2128623 del 11/8/2021.
- Memorándum N° 1786-2022-SUNARP-Z.R.N° IX-CDMP-MP del 14/7/2022.
- Formulario Registral N° 2 de la Ley N° 27157 suscrito por Irina Elsa Echevarría Carhuallanqui en representación de Adrián Palomino Andrade y Angélica Lourdes Córdor Carhuallanqui y por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firmas certificadas por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 6/8/2021.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1247-2021-SGPUC-GDU-MSS suscrito por Mariana Missana Martínez

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad de Santiago de Surco.

- Informe técnico de verificación suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 3/4/2021.
- Memoria descriptiva de independización suscrita por Irina Elsa Echevarría Carhuallanqui en representación de Adrián Palomino Andrade y Angélica Lourdes Cóndor Carhuallanqui y por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firmas certificadas por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 3/8/2021.
- Plano de ubicación - localización (lámina U-01) suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 6/8/2021.
- Plano de independización del primer y segundo nivel suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 7/8/2021.
- Plano de independización del tercer y cuarto nivel suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 7/8/2021.
- Plano de arquitectura y distribución (lámina A-01) suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 6/8/2021.
- Esquela de observación del título N° 2021-2128623.
- Anexo N° 4 de la Ley N° 27157 Constatación de fábrica, suscrita por Irina Elsa Echevarría Carhuallanqui en representación de Adrián Palomino Andrade y Angélica Lourdes Cóndor Carhuallanqui y por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firmas certificadas por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 22/10/2021.
- Informe técnico de verificación suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 23/10/2021.
- Plano de ubicación - localización (lámina U-01) de agosto del 2021, suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 23/10/2021.
- Plano de arquitectura y distribución (lámina A-01) de octubre del 2021, suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 23/20/2021.
- Plano de independización del primer y segundo nivel suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 22/10/2021.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

- Plano de independización del tercer y cuarto nivel suscrito por el verificador responsable ingeniero Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 22/10/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA.

El registrador público del Registro de Predios de Lima Víctor Huamán de la Cruz tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“TACHA SUSTANTIVA:

Se tacha el presente título de conformidad con el art. 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos por cuanto éste adolece de defecto insubsanable, indicándose lo siguiente:

1.- ROGATORIA:

a) Se presenta para su calificación el Formulario Registral N° 2, Informe Técnico de Verificación, Planos de Ubicación y Distribución, Memoria y Planos de Independización, así como Reglamento Interno, todos con certificación notarial de firmas del 06/08/2021; documentos mediante los cuales se solicita inscribir entre otros actos La Regularización de la Declaratoria de Fábrica del predio inscrito en la Partida N 42608122, señalando además en el ítem 4 del FOR que la construcción terminó en Mayo de 2015.

b) Respecto a lo solicitado se procedió a la revisión de la Partida P03112863 en la que se encuentra inscrita la Declaratoria de Fábrica en vía de regularización en mérito al Formulario Registral N 1, documento en el cual se declara que la fecha de terminación de la construcción fue en Abril de 1997, siendo la fecha de certificación notarial de firmas del documento el 11/10/2018 (Título Archivado N 2307556 de fecha 12/10/2018), es decir que en esa fecha ya existía la fábrica que hoy se solicita inscribir puesto que según se declara esta tiene como fecha de terminación de la construcción el Mayo de 2015, por lo que en su momento de existir, debió ser percibida y declarada por el verificador responsable Ing. Civil Augusto Guillermo Ávila Ramírez, para mayor abundamiento se debe de tener en cuenta que esta regularización se declaró cuando estaba vigente la Ley 30830, por tanto se debió declarar de existir-las ampliaciones que ahora se declaran.

c) De acuerdo con lo antes señalado no resulta procedente lo solicitado, ya que de conformidad con la Novena Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios inscrita la declaratoria de fábrica mediante el procedimiento de regularización previsto en el Título 1 de la Ley N° 27157, la posterior ampliación, modificación, reparación, remodelación, puesta en valor, cercado o demolición de la fábrica, efectuada sin cumplir con los procedimientos establecidos en el Título II de la citada ley, se regularizará mediante el procedimiento previsto en el Reglamento de la Ley N° 29090 aprobado por D.S. N° 029-2019- VIVIENDA.

d) Se deja constancia que el art. 3 del D.S. N 035-2006-VIVIENDA establece que el trámite de regularización de las edificaciones corresponde a las edificaciones construidas antes del 21/07/1999 y que no cuentan con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización. Cabe indicar que la Ley N 30830 de fecha 27/07/2018 amplió dicho plazo señalando que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre del 2016, podrán sanear su situación. No encontrándose dentro de estos supuestos la declaratoria de fábrica que se solicita inscribir, deberá seguir el trámite ante la Municipalidad Distrital competente.

Sin perjuicio de lo señalado se indica lo siguiente:

2.- DECLARATORIA DE FÁBRICA:

Sumadas las áreas techadas señaladas en el Plano de Independización del 1er. piso tenemos un total de 151.81 m2., discrepando con el área techada inscrita en el asiento 00002 de la Partida P03112863 y en el Cuadro de Áreas del Plano de Ubicación, en los cuales consta que es de 151.80 m2. Sírvese rectificar.

3.- REGLAMENTO INTERNO:

La redacción de la subsanación de los art. 2 y 13 se encuentra incompleta. Sírvese subsanar consignando el texto completo de los referidos artículos.

4.- Por lo antes expuesto se procede a la tacha sustantiva del título por adolecer el título de defecto insubsanable.

* SE DEVUELVEN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.

BASE LEGAL: Art. V del Título Preliminar, 7, 32, 40 y 42 del T.U.O. del Reglamento General de Los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base del siguiente fundamento:

- No estoy de acuerdo con la tacha formulada al presente título, por cuanto cabe indicar que la tacha se sustenta en que a la fecha (11/10/2018) en que se realiza la certificación notarial de firmas para la inscripción de la declaratoria de fábrica con fecha de término de construcción abril del año 1997, ya existía una mayor edificación la misma que no fue declarada porque su ejecución fue en mayo del año 2015, la Ley N° 30830 que permite declarar edificaciones terminadas hasta diciembre del año 2016, se publica en el diario el Peruano el 05 de Julio del 2018, pero para aplicarla recién su Reglamento se da el 11 de Febrero del 2019, es por eso que recién en el título que nos han tachado se solicita la ampliación de la declaratoria y su independización.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P03112863 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

En la citada partida corre inscrito el lote 18 de la manzana Q, Pueblo Joven Santa Isabel de Villa, distrito de Santiago de Surco, cuyo dominio se encuentra registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Adrián Palomino Andrade y Angélica Lourdes Cóndor Carhuallanqui.

En el asiento 00002 se registró la declaratoria de fábrica del predio submateria, con fecha de terminación de obra abril de 1997, en mérito al título archivado N° 2307556 del 12/10/2018.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN.

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- ¿Cuándo procede un segundo procedimiento de regularización de fábrica al amparo de la Ley N° 30830 que modificó la Ley 27157?

VI. ANÁLISIS.

1. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente “con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.

² Ibidem, pág. 450.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO³ de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso⁴.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la decisión emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral la revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

4. El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que “en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”.

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado “*Tantum Devolutum Quantum Appellatum*”, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

5. Con el título venido en grado de apelación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la ampliación de fábrica respecto al predio inscrito en la partida electrónica N° P03112863 del Registro de Predios de Lima.

El registrador formuló tacha sustantiva señalando, entre otros puntos, que la culminación de la ampliación de la obra es de fecha mayo del 2015; sin embargo, revisado los antecedentes registrales de la partida N° P03112863, se aprecia que en el asiento 00002 consta inscrita la fábrica cuya culminación de la obra es de abril del 1997, siendo la fecha de certificación notarial de firmas del documento el 11/10/2018 (Título Archivado N° 2307556 de fecha 12/10/2018), es decir, que en esa fecha ya existía la fábrica que hoy se solicita inscribir puesto que según se declara esta tiene como fecha de terminación de la construcción en mayo de 2015, por lo que debió ser percibida y declarada por el verificador responsable ingeniero civil Augusto Guillermo Ávila Ramírez. Por ello el registrador señala que la ampliación en vía regularización que se solicita

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

inscribir, se trataría de una segunda regularización, la misma que no resulta procedente según la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157, incorporada por el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA.

Conforme podemos apreciar de todo lo expresado en el recurso de apelación interpuesto, el administrado se ha limitado a cuestionar el numeral 1 de la observación.

Así, no han sido materia de cuestionamiento los extremos contenidos en **los numerales 2 y 3 de la denegatoria de inscripción**, de lo cual se deduce el allanamiento del administrado, **por lo que los citados defectos se mantienen subsistentes**.

En tal sentido, corresponde a la presente instancia determinar cuándo procede un segundo procedimiento de regularización de fábrica al amparo de la Ley N° 30830 que modificó la Ley 27157.

6. Mediante la Ley N° 27157 se establecieron los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva; así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

En el artículo 3⁵ de la referida Ley se establece el ámbito objetivo de la regularización señalando lo siguiente:

“Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 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, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley”.

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la Ley de Regularización, tenemos que el artículo 3⁶ del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y TUO aprobado mediante el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señala que la Sección Primera del Reglamento, referida al Título I de la Ley N° 27157, norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016, 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.

⁵ Artículo modificado por el artículo único de la Ley N° 30830.

⁶ Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

7. Para efectos de la regularización, el artículo 4 de la Ley N° 27157 estableció como título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra. Asimismo, se señaló que el Formulario Registral debía ser suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda, asimismo que las firmas son legalizadas por notario.

Como se aprecia, el procedimiento de regularización no requiere el otorgamiento de un instrumento público siendo que el Formulario Registral es un documento privado; de igual manera, la intervención del Verificador, ingeniero o arquitecto, tiene por finalidad organizar la documentación que se acompaña al FOR, asimismo, su función es emitir el Informe Técnico de Verificación y declarar que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

Se trata, pues, de un régimen de excepción y, por tanto, su aplicación se restringe a los supuestos y por el período expresamente contemplado en la Ley y su Reglamento.

8. El plazo que se estableció para la regularización de las edificaciones, de acuerdo con el primigenio artículo 3 del D.S. N° 008-2000-MTC, fue para aquellas construidas o demolidas antes del **21 de julio de 1999**.

Sin embargo, existieron normas que ampliaron la vigencia de dicho plazo:

- La Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 estableció: “Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias. (...)”.
- La Ley N° 28437 modificó la citada disposición señalando que las construcciones efectuadas hasta el 31/12/2003 podrían regularizar su situación mediante la Ley N° 27157 sin pago de multas ni otras sanciones hasta el 31/12/2005.

9. Actualmente la Ley N° 30830, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/7/2018, ha modificado el artículo 3 de la Ley N° 27157 estableciendo que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 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, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

La Única Disposición Complementaria Transitoria de la citada ley establece:

“ÚNICA. Procedencia de la regularización

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 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décimo cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 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”.

La Segunda Disposición Complementaria Final señala:

“SEGUNDA. Adecuación del reglamento

En el plazo de 30 días contados desde la entrada en vigencia de la presente ley, el Poder Ejecutivo adecúa el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 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, aprobado por el Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA”.

10. Así, mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁷, Decreto Supremo que modificó el Reglamento 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, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, se incorporó la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria al Reglamento de la Ley N° 27157 cuyo TUO ha sido aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, siendo su tenor el siguiente:

“Décimo Octava.- Segunda Regularización Excepcional

Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, o dentro del plazo ampliado establecido por la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por la Ley N° 28437, podrán acogerse a una nueva regularización, por única vez, respecto de aquellas edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016. En estos casos no será de aplicación lo señalado en el segundo párrafo del artículo 32 del presente reglamento”.

De la acotada norma, podemos apreciar que los predios que ya hubieran sido materia de una primera regularización al amparo de la Ley N° 27157 o la Ley N° 27972 modificada por la Ley N° 28437, podrían acogerse por “única vez” a una segunda regularización, respecto de las construcciones o demoliciones que hayan sido culminadas hasta el 31/12/2016.

⁷ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

11. Ahora bien, analizando el caso concreto, verificado los antecedentes registrales referidos en el rubro IV de la presente, podemos apreciar que en la partida N° P03112863 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el lote 18 de la manzana Q, Pueblo Joven Santa Isabel de Villa, distrito de Santiago de Surco, figurando -entre otros- el asiento 00002 en el cual se registró la declaratoria de fábrica del predio *submateria*, con fecha de terminación de obra **abril de 1997**, en mérito al título archivado N° 2307556 del 12/10/2018.

Asimismo, revisado el título archivado en mención, consta efectivamente, que la fecha de finalización de la obra fue **abril de 1997**, habiéndose declarado la fábrica en mérito de la documentación certificada por notario con fecha **11/10/2018**, es decir cuando ya estaba vigente la Ley N° 30830; de modo tal que **la regularización se ha realizado bajo la vigencia de la Ley N° 30830 la cual fue publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/7/2018.**

12. Al respecto, cabe señalar que pueden acogerse a una nueva regularización por única vez, de acuerdo a lo señalado en la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 30830 citada en el numeral 9 que antecede:

- Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones al amparo del artículo 3 de la Ley N° 27157, respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999.
- Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones dentro del plazo ampliado establecido por la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972.

Sin embargo, en el presente caso no estamos ante ninguno de los 2 supuestos señalados anteriormente, previstos en la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 30830, pues cuando se emitió la citada Ley (vigente desde el 28/7/2018), el predio a que se refiere la rogatoria no había sido materia de regularización de edificación. Téngase en cuenta que la regularización inscrita en el asiento 00002 de la partida registral se extendió en mérito al título archivado N° 2307556 del 12/10/2018, cuyo sustento fue la documentación certificada por notario con fecha **11/10/2018**.

De modo tal que cuando el verificador realizó la declaración de la fábrica inscrita en el asiento 00002 de la partida registral, se entiende que cumplió con su obligación de declarar todo lo que existía en la realidad física y que estaba dentro de los alcances de la norma de regularización vigente en ese momento. Por tanto, se entiende que declaró todo lo edificado hasta el 31/12/2016, fecha que ya estaba dentro del plazo de regularización permitido en ese momento por la Ley N° 30830.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR

Por tanto, se concluye que la ampliación de fábrica que se solicita inscribir con el presente título, no se encuentra dentro del plazo de las edificaciones susceptibles de regularización al amparo de la Ley N° 30830.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 3946-2022-SUNARP-TR del 30/9/2022 y N° 2914-2022-SUNARP-TR del 22/7/2022.

En consecuencia, corresponde confirmar el numeral 1 de la **tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

13. Finalmente, la recurrente señala que la Ley 30830 que permite declarar las edificaciones terminadas hasta diciembre del año 2016 se publicó el 27/7/2018, pero que su aplicación recién se da el 11/2/2019 fecha en que fue reglamentada.

Al respecto, se debe señalar que en cuanto a la vigencia y obligatoriedad de la Ley la Constitución Política ha señala lo siguiente:

“Artículo 109.- La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.”

Es decir, que salvo disposición en contrario de la misma ley, toda ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación, salvo que se postergue su vigencia por un periodo de *vacatio legis*. Siendo ello así, en el caso materia de grado corresponde verificar si la Ley 30830, dispuso postergar su vigencia en todo o en parte a una fecha diferente.

Ahora bien, verificada la Ley 30830 Ley que modifica la Ley 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, se advierte que no existe una disposición final o transitoria que haya dispuesto postergar su entrada en vigencia. Por lo que la citada Ley se encuentra vigente desde el 28/7/2018. Además, la misma Ley N° 30830 establece la Única Disposición Complementaria Transitoria, la cual limita la aplicación de una nueva regularización.

Siendo ello así, no procede admitir la inscripción de una segunda regularización excepcional de fábrica, por lo que se desestima lo alegado por la recurrente en este extremo.

Con la intervención del vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal autorizado mediante Resolución N° 232-2022-SUNARP/PT del 12/9/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad.

RESOLUCIÓN No. - 4120 -2022-SUNARP-TR**VII. RESOLUCIÓN.**

CONFIRMAR el numeral 1, y dejar subsistentes los numerales 2 y 3 de la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

JESUS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral