



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. -4222 -2022-SUNARP-TR****Lima, 21 de octubre de 2022.**

APELANTE : **RONY YUBERT RIVAS HUAYTA**
TÍTULO : N° 1840854 del 23/6/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 55161 del 22/9/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Subdivisión por regularización de fábrica.

SUMILLA :

ALEROS

Los aleros o voladizos externos no formarán parte de las áreas techadas del nivel en que se generan.

El alero externo sí deberá formar parte de la descripción de la edificación pues la consignación de sus medidas y área justifica el incremento del área de los pisos superiores, en la medida que acrecienta su área ocupada.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la subdivisión por regularización de la fábrica al amparo de la Ley N° 27157 y otro, respecto del predio inscrito en la partida N° P03134789 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Escrito del presentante del título en el que solicita la calificación con la documentación del título tachado N° 493299-2022, suscrito el 22/6/2022.
- Esquela de tacha procesal del título N° 493299-2022.
- Formulario Registral N° 3 - FOR Ley 27157 suscrito por Iván Roger Huayta Palacios, Carmen Rosa Lliuyacc Flavio, Rony Yubert Rivas Huayta, María Condori Condori y verificador: Augusto Guillermo Ávila Ramírez con firmas certificadas por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 14/2/2022.
- Informe Técnico de Verificación respecto del Lt. 18 de la Mz. V y declaración jurada suscrita por verificador, Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 14/2/2022.
- Informe Técnico de Verificación respecto del Sub-Lt. 18-A de la Mz. V y declaración jurada suscrita por verificador, Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 14/2/2022.

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

- Informe Técnico de Verificación respecto del Sub-Lt. 18-B de la Mz. V y declaración jurada suscrita por verificador, Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 14/2/2022.
 - Memoria de subdivisión.
 - Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores.
 - Plano de Ubicación y Localización (Lámina U-01). (3 ejemplares).
 - Plano de subdivisión. (3 ejemplares).
 - Plano de distribución. 1° y 2° piso (Lámina A-01). (3 ejemplares).
 - Plano de distribución. 3° y 4° piso (Lámina A-02). (3 ejemplares)
- * La memoria y planos se encuentran suscritos por el verificador Augusto Guillermo Ávila Ramírez, con firma certificada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos el 14/2/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Víctor Huamán De la Cruz denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

FÁBRICA Y SUBDIVISIÓN

De acuerdo a lo solicitado, se está procediendo a la calificación del presente, con la documentación contenida en el título N° 2022-493299, en ese sentido se reiteran en todos sus extremos la observación anterior, toda vez que no se ha presentado documentación adicional, se transcriben a continuación:

1. Conforme se aprecia del plano de distribución existe alero exterior; sin embargo, ni en el ítem 4 del FOR, ni en el cuadro de áreas del plano de ubicación, se consigna el área del mismo, tenga en cuenta que la misma no forma parte del área techada del primer piso.

2. Conforme a lo dispuesto en el literal b) del Art. 25 del D.S. 035-2006-Vivienda, modificado por el D.S. 008-2019-Vivienda, el verificador responsable, deberá declarar que las cargas del informe técnico corresponden a la fecha de ejecución de la obra, mediante declaración jurada con firma certificada por notario de Lima.

** Los datos que obren en los documentos que se adjunten en en vía de subsanación deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N° 992-2008- SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008.*

** Se deja constancia que toda subsanación que se efectúe al Formulario Registral-FOR deberá realizarse sólo mediante anexos aprobados por la SUNARP.*

** Asimismo, toda aclaración y/o modificación a los planos deberá efectuarse mediante nuevos planos con firma legalizadas del profesional competente.*

** Todos los documentos del expediente de regularización deben presentarse en original y 2 copias.*

BASE LEGAL: Artículo 2011 del Código Civil, numeral V del Título Preliminar, artículos 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 27157, y su reglamento aprobado mediante D.S 035-2006-Vivienda y el artículo 61° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

El recurrente manifiesta no encontrarse de acuerdo con la calificación plasmada en la última esqueda observación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P03134789 del Registro de Predios de Lima

Corresponde al lote 18 de la Mz. V de la Cooperativa de Vivienda Umamarca Ltda. en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

El predio tiene un área de 200m² con las siguientes medidas perimétricas:

- Por el frente: 10.00ml
- Por la derecha: 20.00ml
- Por la izquierda: 20.00ml
- Por el fondo: 10.00ml

En el asiento 0004 rectificado en los asientos 0005 y 00006 se encuentra registrado el dominio del predio a favor de las siguientes personas:

- La sociedad conyugal conformada por Iván Roger Huayta Palacios y Carmen Rosa Lliuyacc Flavio: 50% de acciones y derechos.
- Rony Yubert Rivas Huayta: 25% de acciones y derechos.
- María Condori Condori: 25% de acciones y derechos.

La inscripción se extendió en mérito de la escritura pública de compraventa del 8/1/2009 otorgada ante notaria de Lima Isabel Bárbara Mónica Herrera Portuondo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

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

- Si respecto al alero, la observación se ajusta a las disposiciones legales pertinentes.

VI. ANÁLISIS

1. 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, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA.

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

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

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. Así, requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

2. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, el D.S. 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.

Con posterioridad, mediante Ley N° 30830 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/7/2018, 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 dicha Ley.

3. El artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 del referido reglamento enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

“(…)

b) Declaración Jurada del Verificador Responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consigna las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento”.

c) Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. (...).

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

d) Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, (...), concordados con la memoria 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 los verificadores”. (El resaltado es nuestro.)

Resulta relevante precisar, que mediante D.S. N° 008-2019- VIVIENDA se modificó el literal b) del citado artículo 25, en el sentido que el “certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios”, ya no es un documento que deba ser acompañado en el FOR, debiendo en su reemplazo presentarse, según corresponda:

- Declaración jurada emitida por el verificador, en la cual indique que la edificación cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución; la que puede constar inserta en el informe de verificación; **o de lo contrario,**
- Consignar las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento¹.

4. En el presente caso sobre el terreno de 200m² inscrito en la partida N° P03134789 del Registro de Predios de Lima que corresponde al lote 18 de la Mz. V de la Cooperativa de Vivienda Umamarca Ltda. en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, se ha construido una edificación de cuatro (4) pisos culminada en el año 2016, cuya inscripción se solicita en vías de regularización – Ley N° 27157. La construcción antes mencionada ha originado el fraccionamiento de hecho del inmueble en dos unidades: un sub lote 18-A con un área de 100m² y un sub lote 18-B con un área de 100m².

La primera instancia observó que el verificador no haya indicado que la edificación materia de regularización cumpla los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución del predio *submateria*.

5. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto,

¹ Artículo 13 del D.S. 035-2006-Vivienda
Observaciones

13.1 Cuando el Verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio; así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones.

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

El TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP) en su artículo 32 precisa los aspectos que forman parte de la calificación registral, entre los que se encuentra:

“(…)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(…)”

De conformidad con el literal b) del artículo 25 del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por el D.S. N° 008-2019-VIVIENDA, la declaración jurada del verificador responsable en relación a que la edificación materia de regularización cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios vigente a la fecha de su ejecución, es un requisito que se acompaña al FOR y puede estar inserta en el informe técnico de verificación o en documento aparte.

Sin embargo, la norma establece como alternativa a la presentación de dicha declaración jurada el señalar las observaciones con que la edificación cuente, en el Informe Técnico de Verificación

6. Revisada la documentación conformante del título no se advierte la presentación de declaración del verificador en el sentido que la edificación materia de regularización cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios vigente a la fecha de su ejecución.

Sin embargo, en el rubro 3.3 del informe técnico de verificación de fecha cierta 14.2.2022, referido a la “CONSTATAción DEL CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS”, el verificador Augusto Guillermo Ávila Ramírez, ha marcado el recuadro “CON OBSERVACIÓN”, señalando:

“DEBERÁ CONSIDERARSE COMO CARGA PARA SU INSCRIPCIÓN EL RETIRO FRONTAL, FALTA DE ESTACIONAMIENTO Y EL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE”.

Como se aprecia sí se ha señalado en el informe técnico de verificación las observaciones de la edificación cumpliendo así con el requisito exigido en el inciso b) del artículo 25 del D.S. 035-2006-Vivienda.

Ahora el señalar que dichas cargas corresponden a la fecha de ejecución de la obra, mediante declaración jurada con firma certificada por notario como lo exige el registrador, va más allá de lo exigido por el Reglamento de la Ley N° 27157, en tanto, se asume que la indicación de las cargas corresponden a dicho tiempo, esto es a la “fecha de ejecución de la obra”; puesto que si por un lado el artículo 25 exige declaración jurada en el

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

sentido que se cumplen con los parámetros a la fecha de ejecución de la obra; el no cumplimiento de ello importa el señalar las observaciones de la edificación y en tanto el citado artículo lo plantea de manera alternativa, se colige que estas lo son también en el mismo tiempo de “ejecución de la obra”, no siendo necesaria la declaración expresa en tal sentido.

Asimismo, el verificador es el profesional (ingeniero civil o arquitecto) que, asume una labor de colaboración con un órgano estatal, el que en virtud a su título profesional le delega la función pública de verificar la realidad de determinados aspectos técnicos de su competencia, por lo que lo declarado en el FOR y la documentación técnica que lo acompaña es de exclusiva y excluyente responsabilidad del verificador.

Consecuentemente, **se revoca el extremo 2 de la observación.**

7. Otro de los aspectos de la calificación registral es la adecuación del título al antecedente registral²; siendo objeto de regularización la fábrica del predio, debe verificarse que ésta se adecúe al antecedente registral.

Consta de la **partida N° P03134789** que el predio cuenta con un área de 200m², estando descrito con los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente: 10.00ml; por la derecha: 20.00ml; por la izquierda: 20.00ml; y, por el fondo: 10.00ml.

De la declaración de áreas señaladas en el **FOR** consta lo siguiente:

PISO Y/O NIVEL	ÁREA OCUPADA	ÁREA TECHADA	ÁREA LIBRE
1° nivel	200m ²	198.39m ²	1.61m ²
2° nivel		196.15m ²	
3° nivel		99.56m ²	
4° nivel		99.56m ²	

Cabe agregar además que en el **plano de ubicación y localización** (Lámina U-01) sólo se ha indicado las áreas techadas de la edificación:

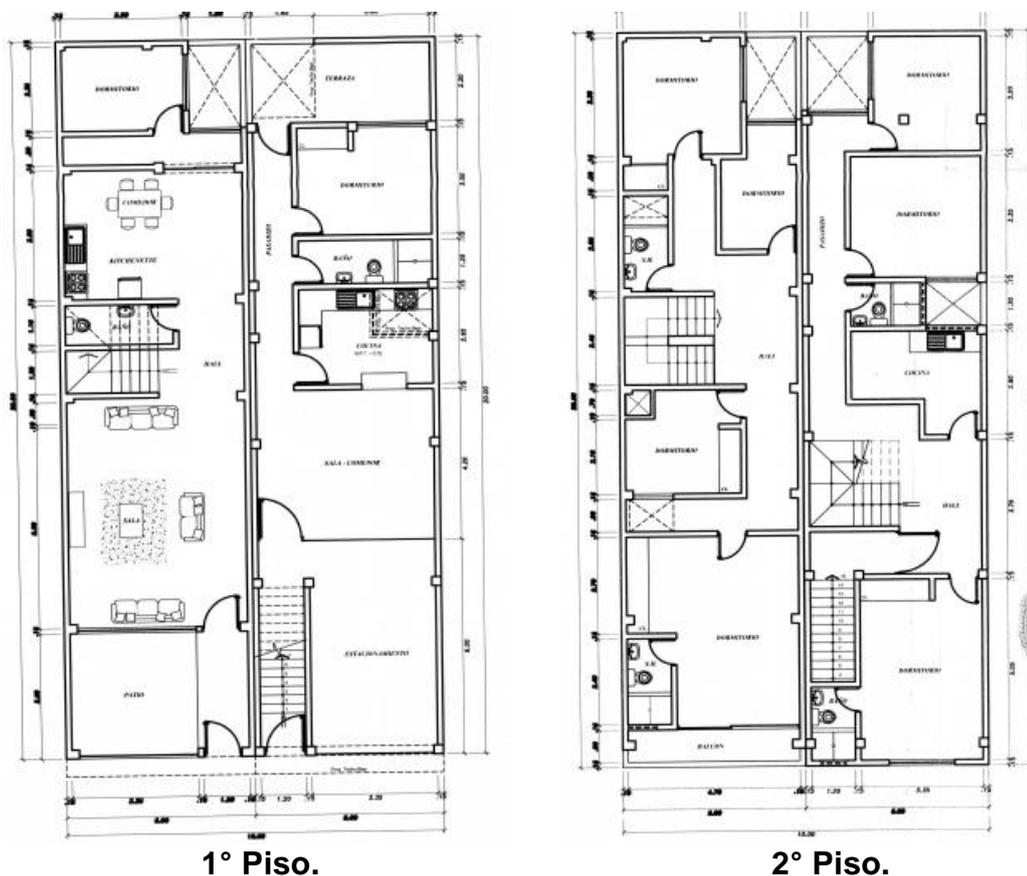
CUADRO DE AREAS (m ²) LOTE 18			CUADRO DE AREAS (m ²) SUB LOTE 18 A		
NIVEL / PISO	EXISTENTE	TOTAL	NIVEL / PISO	EXISTENTE	TOTAL
PRIMER PISO	198.39 m ²	198.39 m ²	PRIMER PISO	99.56 m ²	99.56 m ²
SEGUNDO PISO	196.15 m ²	196.15 m ²	SEGUNDO PISO	99.56 m ²	99.56 m ²
TERCER PISO	99.56 m ²	99.56 m ²	TERCER PISO	99.56 m ²	99.56 m ²
CUARTO PISO	99.56 m ²	99.56 m ²	CUARTO PISO	99.56 m ²	99.56 m ²
AREA TECHADA TOTAL	593.66 m ²	593.66 m ²	AREA TECHADA TOTAL	398.24 m ²	398.24 m ²
AREA TERRENO		200.00 m ²	AREA TERRENO		100.00 m ²
AREA LIBRE		1.61 m ²	AREA LIBRE		0.44 m ²

² Según es de verse del artículo 32 del TUO del RGRP: “a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...);”.

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

CUADRO DE AREAS (m ²) LOTE 18 B		
NIVEL / PISO	EXISTENTE	TOTAL
PRIMER PISO	98.83 m ²	98.83 m ² ✓
SEGUNDO PISO	96.59 m ²	96.59 m ²
AREA TECHADA TOTAL	195.42 m ²	195.42 m ² ✓
AREA TERRENO		100.00 m ² ✓
AREA LIBRE		1.17 m ²

Ahora, revisado los **planos de distribución** se aprecia que los linderos que definen al polígono señalados para el 1° piso son: 10.00ml, 20.00ml, 20.00ml y 10.00ml, esto es que resultan coincidentes con los del antecedente registral; sin embargo, no sucede lo mismo para los pisos superiores puesto que se aprecia del mismo plano de distribución que el lado izquierdo tiene una medida de 20.50ml, lo que denota una proyección fuera del polígono del predio inscrito, según se visualiza en el gráfico del plano³ (Lámina A-01):



Lo expuesto denota la existencia de una construcción fuera del polígono del predio.

8. El Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por D.S. N° 011-2006-Vivienda, contiene una serie de definiciones en la Norma Técnica G-

³ A esta conclusión llegamos aun cuando no se visualice la medida exacta del lindero derecho, al ser ilegible.

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

0401, dentro de la cual se define al área techada, como la sumatoria y/o área de las **proyecciones** de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso.

En el artículo 2 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, contenido en el D.S. 035-2006-Vivienda, se detallaron los términos que se emplean en la normatividad aplicable, así con relación al área techada en su artículo 2.2 señala que corresponde al 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.

De otro lado, el término “alero” de acuerdo al RNE es el elemento que sobresale de un muro o soporte estructural o decorativo que forma parte del techo de una edificación.

Asimismo, de acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el término “proyección” es definido como: “La que resulta de trazar todas las líneas proyectantes perpendiculares a un plano”.

Concordando las definiciones expuestas anteriormente, será área techada todo lo que se encuentre dentro de la proyección del techo sobre el plano del piso.

En ese sentido, los aleros o voladizos externos no formarán parte de las áreas techadas del nivel en que se generan, por cuanto sobrepasan los límites del plano del piso.

Sin embargo, el alero externo deberá formar parte de la descripción de la edificación pues la consignación de las medidas y área del alero externo justifica el incremento del área de los pisos superiores, en la medida que acrecienta su área ocupada. Es decir, sí resulta necesario determinar el área del alero en el primer piso, así como en los niveles en que se genere como un área distinta al área techada del respectivo piso, a efectos de establecer el incremento de área en el siguiente nivel.

8. En el presente caso sin embargo, no se ha disgregado la medida del alero, no pudiéndose tampoco calcular éste de una operación aritmética puesto que sólo se indicó el área ocupada del 1° piso y no de los superiores, no pudiéndose considerar la medida de 200m² para estos, ya que como se aprecia de los planos la medida de los linderos de los lados es de 20.50ml y no 20.00ml como consta en el antecedente registral hecho que denota un crecimiento del polígono del predio.

Por lo expuesto **se confirma el extremo 1 de la observación.**

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 949-2022-SUNARP-TR- del 14/3/2022.

RESOLUCIÓN No. - 4222 -2022-SUNARP-TR

Interviene el vocal suplente José Arturo Mendoza Gutiérrez en mérito de la Resolución N° 249-2022-SUNARP-PT del 30/09/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el extremo 1 y **REVOCAR** el extremo 2 de la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral