



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 3102-2023-SUNARP-TR****Lima, 21 de julio del 2023**

APELANTE : **ERICK JOEL NAVARRO CAMACHO.**
TÍTULO : N° 242339 del 25.1.2023.
RECURSO : H.T.D. N° 052000 del 23.5.2023.
REGISTRO : Registro de Predios de Cañete.
ACTO (s) : **REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIÓN Y OTROS.**

SUMILLA :

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIÓN DE UN PREDIO PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Para la regularización de fábrica de un predio perteneciente al patrimonio cultural de la nación se requiere la autorización del Ministerio de Cultura.

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 y su reglamento, la inscripción de la declaratoria de edificación, el reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, y la designación de presidente de la Junta de Propietarios, así como la independización de las unidades inmobiliarias resultantes del predio inscrito en la partida N° 21196786 del Registro de Predios de Cañete.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157 suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas firmas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Anexo N° 2 – Ley N° 27157 en donde se consigna (completa) los datos de los titulares registrales intervinientes.
- Informe Técnico de Verificación – Ley N° 27157, suscrito por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

- Declaración jurada – Ley N° 30830 suscrita por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Solicitud y memoria descriptiva de independización elaborada y suscrita por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas firmas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Solicitud de independización suscrita por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas firmas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Reglamento Interno mediante el cual se constituye el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el cual ha sido suscrito por los titulares registrales y por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Plano perimétrico e independización – Sub Lote B (lámina P-01) elaborado por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Plano perimétrico y subdivisión (lámina P-02) elaborado por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Plano perimétrico del lote matriz (lámina P-01) elaborado por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Plano perimétrico e independización – Sub Lote A (lámina P-01) elaborado por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Plano de arquitectura (lámina A-01) elaborado por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01) elaborado por el verificador responsable del proyecto Ing. Simeón Palacios Flores, cuyas formas han sido certificadas por notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga en fecha 12.1.2023.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

Con el reingreso de fecha 14.4.2023 se adjuntó:

- Escrito mediante el cual contradice y/o subsana la observación decretada por la primera instancia.

Con el reingreso de fecha 3.5.2023 se adjuntó:

- Escrito mediante el cual contradice y/o subsana la observación decretada por la primera instancia.

Forma parte del presente título:

- El informe técnico N° 008441-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 4.4.2023 emitido por Luis Alberto Flores Condori – Ingeniero de Catastro.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Cañete, Adriana Patricia Chávez Hernani, denegó la inscripción solicitada formulando observación¹ en los términos siguientes:

“(…)

Señor(es)

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n)

1.- Habiendo leído el escrito presentado al reingreso, se cita la DIRECTIVA N° DI-0042020-SCT-DTR (*DIRECTIVA QUE REGULA LA EMISIÓN DE INFORMES TÉCNICOS EN PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN, SERVICIOS DE PUBLICIDAD Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVO - REGISTRALES*) que en el numeral 6.1. de los informes técnicos, establece lo siguiente:

(…)

La conclusión del Informe Técnico emitido para la expedición de servicios de publicidad o en los procedimientos de inscripción, debe indicar según corresponda: i) si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, indicando la partida respectiva; ii) si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito, debiendo señalarse el área de afectación, iii) si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registra/es; iv) si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito (señalar el número de partida); v) si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, conforme a la Ley N° 26856 o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas y siempre que la Oficina de Catastro cuente con la información que lo sustente.

Ahora bien, estando al citado marco legal sobre los informes técnicos, en el presente caso, el ente técnico determinó que el predio objeto de rogatoria

¹ Decretada en fecha 5.5.2023, el cual es objeto de apelación.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

se encuentra sobre el paisaje arqueológica de nombre Chacras Hundidas Sector 3.

Corresponde remitirnos al artículo 21 de la Constitución Política del Perú, que regula el tema del Patrimonio Cultural de la Nación en los siguientes términos:

"Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

Es de mencionar que el hecho que el sitio arqueológico antes señalado no aparezca inscrito en el Registro no desvirtúa lo indicado en el informe técnico emitido por el área de catastro.

En ese sentido, se requiere desvirtuar de manera fehaciente, que el sublote A y sublote B materia de independización no se encuentra dentro de la zona arqueológica denominada Chacras Hundidas Sector 3, para lo cual deberá presentarse Certificado de inexistencia de Restos Arqueológicos-CIRA emitido por el Ministerio de Cultura.

RESOLUCION N° 3512-2022-SUNARP-TR de fecha 09/05/2022 que establece lo siguiente:

El Ministerio de Cultura a través del Sistema de Información Geográfica de Arqueología SIGDA es el ente competente para determinar si un predio se encuentra dentro de zona arqueológica, debiendo el área técnica emitir sus informes previa consulta con la plataforma digital en concordancia con la Directiva 004-2020-SCT-DTR.

Base Legal: Art. 31 y 32 del TUO del RGRP y la Ley N° 27157 (...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente cuestiona lo decretado por la primera instancia, bajo los siguientes fundamentos, el cual se resumen:

- El área de catastro debe emitir sus informes técnicos única y exclusivamente, en función a la información y al mosaico de propiedades que constan inscritas en registros públicos, quedando prohibido solicitar y/o emitir cualquier otra información extra-registral. Además, debe estar ceñido a los aspectos técnicos indicados en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, **debiendo realizarse sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro actualizada**. Es decir, en mérito a la Base Grafica Registral existente a la fecha, **y no en mérito a "cartografía referencia" no inscrita**.

Sin embargo, en el presente caso, mediante el informe técnico N° 008441-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 4.4.2023 se

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

informa que, según la cartografía referencial, se visualiza a los ámbitos propuestos sobre el paisaje arqueológico de nombre Chacras Hundidas Sector 3, siendo las entidades competentes las encargadas de verificación de estas zonas.

Es más, la afirmación respecto a que el polígono en consulta se encuentra dentro del Sector Chacras Hundidas Sector 3, por cuanto la misma se basa en una “cartografía referencial”, no inscrita en los registros públicos, por lo cual no tiene seguridad jurídica que permita la denegatoria de inscripción de la independización solicitada, por lo cual no impide la inscripción registral.

- Además, la municipalidad provincial de Cañete emitió el Certificado de Zonificación y Vías N° 0209-2020-SGPCU-GODUR-MPC precisando que el predio objeto de análisis tiene la zonificación Zona de Uso Urbano Turístico, acreditándose la vocación urbana del predio y la inexistencia de limitaciones al pleno ejercicio de los derechos de propiedad, no indicando el citado documento, la existencia de alguna limitación o restricción.

Por otro lado, en la partida donde corre inscrito el predio objeto de regularización de fábrica se advierte la inexistencia de cualquier tipo de inscripción que limite el derecho de los propietarios al libre y espontaneo ejercicio de sus derechos reales de propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 21196786 del Registro de Predios de Cañete

En la citada partida consta inscrito el predio ubicado en Calle Los Cipreses Zona Las Salinas del distrito de Chilca, provincia de Cañete y Departamento de Lima, cuyos titulares registrales son Indira Coronado Pacahuala, Inmobiliaria & Proyectos las Jollas E.I.R.L. y Amaya Consultores S.A.C.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal(s) **Gilmer Marrufo Aguilar**.

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

- Si para la regularización de fábrica de un predio perteneciente al patrimonio cultural de la nación, ¿será necesaria la autorización del Ministerio de Cultura?

V. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita inscribir -entre otros- la regularización de fábrica e independización de las secciones de propiedad exclusiva

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

correspondientes al inmueble inscrito en la partida N° 21196786 del Registro de Predios de Cañete, en virtud del procedimiento de regularización de edificaciones amparado por la Ley N° 27157.

La registradora deniega la inscripción del título, señalando que el ente técnico determinó que el predio objeto de rogatoria se encuentra sobre el paisaje arqueológico de nombre Chacras Hundidas Sector 3. Por tanto, de conformidad con el artículo 21 de la Constitución Política del Perú, el cual regula el tema del Patrimonio Cultural de la Nación, los lugares con valor histórico, expresamente declarados bienes culturales de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública, Están protegido por el Estado. Además, menciona que el hecho que el sitio arqueológico antes señalado no aparezca inscrito en el Registro no desvirtúa lo indicado en el informe técnico emitido por el área de catastro. En ese sentido, se requiere desvirtuar de manera fehaciente, que el sublote A y sublote B materia de independización no se encuentra dentro de la zona arqueológica denominada Chacras Hundidas Sector 3, para lo cual deberá presentarse Certificado de inexistencia de Restos Arqueológicos-CIRA emitido por el Ministerio de Cultura.

El recurrente, por su parte, cuestiona dicha decisión en los términos señalados en el ítem III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

2. Preliminarmente, cabe indicar que la regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157² y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC³, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006- VIVIENDA⁴, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019- VIVIENDA⁵.

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. 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).

3. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señaló que regulaba el trámite de

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20/7/1999

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17/2/2000

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12/2/2019

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

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.

El artículo 3 de la Ley N° 27157 fue modificado por la Ley N° 30830 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27.7.2018, 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.

En el mismo sentido, mediante el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, se modificó el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 27157, extendiéndose la fecha hasta el 31 de diciembre de 2016.

4. El artículo 24 del reglamento 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 de la citada norma, enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

- 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 (literal b)⁶.
- 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. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se

⁶ Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 de febrero de 2019.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas (literal c).

- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR (literal d).
- Informe técnico de verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la verificación ad hoc correspondiente (literal e).

El artículo 4 de la Ley N° 27157 establece que el FOR deberá ser suscrito por los interesados y por un verificador, debiendo certificarse sus firmas por notario. Además, el artículo 5 señala que, para los fines de la legalización, el notario deberá certificar y verificar la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad.

5. De otro lado, la Ley N° 28296⁷, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, antes de las modificaciones efectuadas por la Ley N° 31770, establecía que se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano -material o inmaterial- que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. La norma añade: “dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente Ley”. (Artículo II del Título Preliminar).

Asimismo, el artículo III⁸ del Título Preliminar de la mencionada ley regula la presunción legal, disponiendo que se presume que tienen la condición

⁷ Modificado por el artículo 1 de la Ley N° 31770, publicada el 5 de junio de 2023, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo II. Definición

Se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación a todo lugar, sitio, paisaje, edificación, espacio o manifestación material o inmaterial relacionada o con incidencia en el quehacer humano, que por su importancia, significado y valor arqueológico, arquitectónico, histórico, urbanístico, artístico, militar, social, simbólico, antropológico, vernacular o tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico, industrial, intelectual, literario, documental o bibliográfico sea expresamente declarado como tal **o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública, o privada con las limitaciones que establece la presente Ley.**

El Estado es responsable de su salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y promoción, como testimonio de la identidad cultural nacional”.

⁸ Modificado por el artículo 1 de la Ley N° 31770, publicada en 5 de junio de 2023, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo III. Presunción legal

Se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales de la época prehispánica, virreinal, republicana y contemporánea, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referidos en el artículo II o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú sea parte, según corresponda.

La presunción legal queda sin efecto por declaración expresa de la autoridad competente, de oficio o a pedido de parte, siempre que el sustento técnico se enmarque en normas sectoriales o vinculantes al sector.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referidos en el artículo II y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú es parte.

6. Como puede apreciarse, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, si bien pueden ser de propiedad pública o privada, se encuentran sujetos a un régimen especial, regulado en la Ley N° 28296, que tiene por objeto su efectiva y adecuada conservación y protección⁹.

El artículo 1 de la mencionada ley, amplía el concepto de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, clasificándolos en materiales (inmuebles y muebles) e inmateriales. El acápite 1.1¹⁰ del citado artículo, define que el concepto "inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación", comprende de manera no limitativa, los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales,

Dichos bienes se encuentran sujetos a las disposiciones, acciones y medidas de protección provisionales establecidas en la presente ley y su reglamento, y demás acciones legales y administrativas contempladas en la legislación vigente".

⁹ Artículo V del Título Preliminar de la Ley N° 28296:

Artículo V.- Protección

Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, independientemente de su condición privada o pública, están protegidos por el Estado y sujetos al régimen específico regulado en la presente Ley.

El Estado, los titulares de derechos sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y la ciudadanía en general tienen la responsabilidad común de cumplir y vigilar el debido cumplimiento del régimen legal establecido en la presente Ley.

El Estado promoverá la participación activa del sector privado en la conservación, restauración, exhibición y difusión de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su restitución en los casos de exportación ilegal o cuando se haya vencido el plazo de permanencia fuera del país otorgado por el Estado.

¹⁰ Modificado por el artículo 1 de la Ley N° 31770, publicada en 5 de junio de 2023, cuyo texto es el siguiente:

"1.1 INMUEBLES

Comprende de manera no limitativa, los siguientes bienes inmuebles: edificios, obras de infraestructura, paisajes e itinerarios culturales, lugares, sitios, espacios, ambientes, yacimientos, zonas, conjuntos monumentales, centros históricos, centros industriales y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanas y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y que tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, militar, social, antropológico, vernacular, tradicional, científico, intelectual, tecnológico, industrial, simbólico o conmemorativo, su entorno paisajístico y los sumergidos en zonas acuáticas del territorio nacional.

El paisaje cultural está conformado por el territorio, los elementos físicos geográficos, las dinámicas territoriales modeladoras del espacio y los elementos de valor cultural como expresiones y manifestaciones culturales asociados a su comunidad.

El ámbito de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación comprende el suelo y el subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante, cuando corresponda, en la extensión que técnicamente determine, en cada caso, el Ministerio de Cultura, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos regionales y gobiernos locales.

Para los bienes inmuebles del periodo prehispánico y del periodo posterior al prehispánico, el marco circundante es un área situada alrededor del bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

Mediante resolución ministerial, el Ministerio de Cultura establece categorizaciones para la intervención de los bienes del Patrimonio Cultural de la Nación y dicta medidas de protección diferenciadas teniendo como base el principio de razonabilidad, armonizadas al interés público."

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

centros históricos y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanos y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, tradicional, científico o tecnológico, **su entorno paisajístico** y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional. La protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, comprende el suelo y subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante, en la extensión técnicamente necesaria para cada caso.

7. A la fecha, el concepto de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación ha sido ampliado por el artículo 1 de la Ley N° 31770 el cual modifica el artículo 1.1 de la Ley N° 28296, considerando ya no sólo a los previamente declarados, sino incorporando conceptos tales como centros históricos, ambientes, paisajes e itinerarios culturales, lugares, sitios, espacios y conjuntos monumentales, y su entorno paisajístico, entre otros.

Es más, precisa que el paisaje cultural está conformado por el territorio, los elementos físicos geográficos, las dinámicas territoriales modeladoras del espacio y los elementos de valor cultural como expresiones y manifestaciones culturales asociados a su comunidad y que su ámbito de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación comprende el suelo y el subsuelo en el que se encuentran o asientan, en la extensión que técnicamente determine, en cada caso, el Ministerio de Cultura, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos regionales y locales.

8. Ahora, en cuanto a las medidas generales de protección el artículo 20 de la mencionada ley establece:

“Artículo 20°.- Restricciones a la propiedad

Son restricciones básicas al ejercicio de la propiedad de bienes muebles e inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación: a) Desmembrar partes integrantes de un bien mueble o inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

b) Alterar, reconstruir, modificar o restaurar total o parcialmente el bien mueble o inmueble, sin autorización previa del Instituto Nacional de Cultura en cuya jurisdicción se ubique.” (Énfasis agregado)

Asimismo, el artículo 22.1¹¹, en cuanto a las medidas de protección de bienes inmuebles, establecía:

“Artículo 22°.- Protección de bienes inmuebles

¹¹ Modificado por el artículo 1 de la Ley N° 31770, publicada en 5 de junio de 2023, cuyo texto es el siguiente:

"22.1 Todo procedimiento que se lleve a cabo en obra pública o privada, edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que se realice en un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, se sujeta al mecanismo de autorización y supervisión que establezca el Ministerio de Cultura en el reglamento de la presente norma."

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

22.1 Toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere para su ejecución de la autorización del Ministerio de Cultura.” (Énfasis agregado)

Como se puede advertir la ley es clara al establecer las restricciones al ejercicio de derecho de propiedad respecto de bienes que forman parte del patrimonio cultural de la nación, al señalar que ningún acto que lo afecte puede realizarse sin autorización expresa del Ministerio de Cultura.

9. En el mismo sentido, el Reglamento de la Ley N° 28296, aprobado por D.S. N° 011-2006-ED, señala:

“Artículo 28.- Emisión de la opinión técnica favorable del Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura, para la ejecución de obras que involucren bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y emisión de autorizaciones sectoriales

28.1. La ejecución de toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, o ubicados en el entorno de dicho bien inmueble, **requiere de la opinión técnica favorable del delegado ad hoc designado por el Ministerio de Cultura**, necesaria para la emisión de la Licencia de Edificación o de Habilitación Urbana, cuando corresponda, en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento; **para tal efecto, el interesado debe solicitar la opinión de la propuesta de obra por parte del Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura**, como servicio prestado en exclusividad por el Ministerio de Cultura, acompañando como requisito una solicitud presentada mediante formulario o documento que contenga la misma información, en el que se detalla lo siguiente: (...)¹²” (Énfasis agregado)

Conforme se advierte las medidas de protección establecidas tanto en la Ley como en su reglamento están destinadas a evitar que se ejecuten obras que puedan producir el deterioro o destrucción del inmueble, siendo necesario para ello que el Ministerio de Cultura, previamente, evalúe si estas afectan de modo perjudicial al inmueble, y emita la correspondiente autorización.

10. Con relación al tema materia de la presente, en el LXII Pleno¹³ del Tribunal Registral, realizado los días 5 y 6 de agosto de 2010, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Regularización de edificaciones en centros históricos monumentales

Es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la nación, al amparo de la Ley 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado.

¹² Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 007-2020-MC, publicado el 05 junio 2020.

¹³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha 06/09/2010.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

Criterio adoptado en la Resolución N° 308-2010-SUNARP-TRT del 20/8/2010.

En consecuencia, al estar ubicado un predio en centro histórico, zona o sitio arqueológico, para su regularización, al amparo de la Ley N° 27157, se requiere la autorización del Instituto Nacional de Cultura (ahora, Ministerio de Cultura).

11. Ahora bien, como parte de la calificación, el título fue derivado a la oficina de Catastro a efecto de que esta área se pronuncie respecto a la procedente de la subdivisión de hecho generada como consecuencia de la fábrica objeto de regularización, emitiéndose el informe técnico N° 008441-2023-Z.R.N.°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 4.4.2023 emitido por la Oficina de Catastro de Cañete, en el cual se advierte:

“(…)

II. Evaluación Técnica

2.1. El presente informe corresponde al estudio de los ámbitos en consulta de áreas iguales a 3798.78m²(Sub lote A), 1956.04m²(Sub Lote B) dentro un ámbito matriz de área total de 5754.82m² ubicados según la documentación presentada en el distrito de Chilca, de la provincia de Cañete e el departamento de Lima.

(…)

2.4. Efectuadas las comparaciones gráficas, entre los elementos técnicos presentados y comparándolo con nuestra Base Gráfica Registral de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que los ámbitos en consulta propuestos se ubican de la sgte. manera:

- Sobre el ámbito inscrito de la partida N° 21196786. Según la ref. grafica del T.A. N° 5451 del 18.06.2014, verificando su adecuación.

(…)

- Adicionalmente se informa que, según la cartografía referencial, se visualiza a los ámbitos propuestos **sobre el paisaje arqueológico de nombre Chacras Hundidas Sector 3**, siendo las entidades competentes las encargadas de la verificación de estas zonas.

(…)

III. Conclusiones

3.1. Del estudio técnico realizado se informa que el ámbito en consulta se ubica según lo señalado en el numeral 2.4.

3.2. El área, medidas perimétricas y perímetro graficado corresponde con la documentación adjuntada.

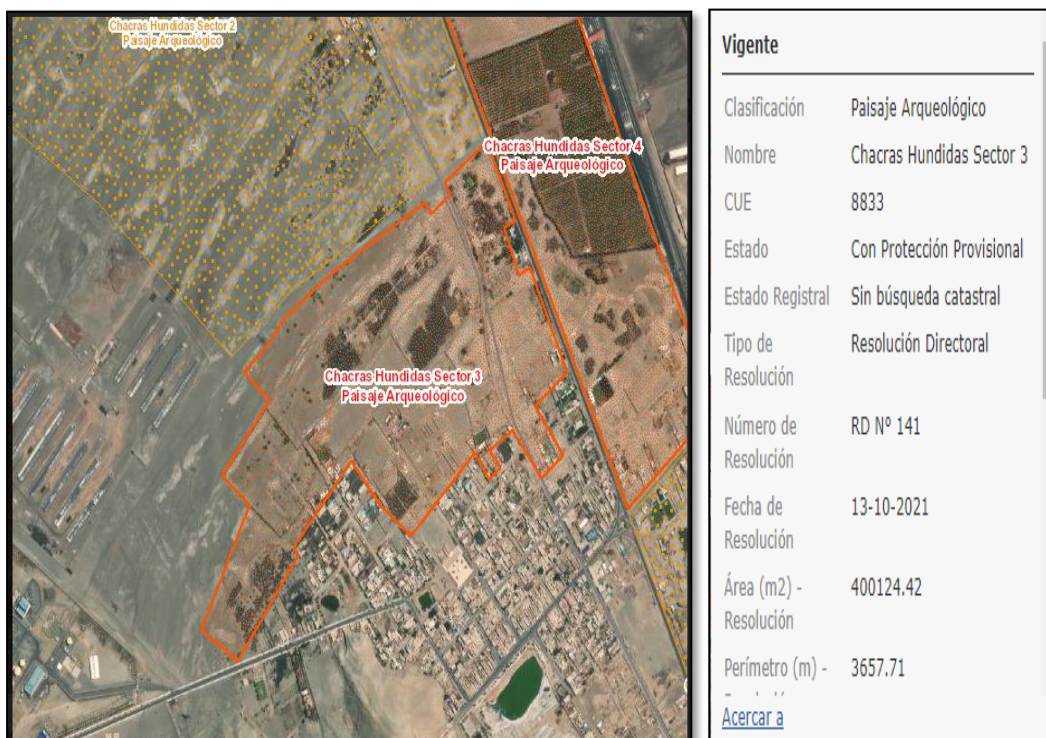
3.3. La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

(…)” (Énfasis agregado)

Por lo que corresponde determinar si lo indicado por la oficina de catastro, en relación a que el predio objeto de regularización se encuentra sobre el ámbito o paisaje arqueológico de nombre Chacras Hundidas Sector 3, constituye impedimento para la inscripción del acto solicitado.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

12. Sin perjuicio de lo señalado por el área técnica, esta instancia ha procedido a revisar el visor del Ministerio de Cultura denominado SIGDA, identificando una poligonal al realizar la búsqueda de CHACRAS HUNDIDA SECTOR 3, visualizando la siguiente imagen:



Luego, se procedió a revisar la información mostrada en el SIGDA, identificando la Resolución Directoral N° 000141-2021-DGPA/MC del 13.10.2021, instrumento administrativo que dispuso la delimitación del polígono antes graficado, en los siguientes términos:

“(…)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DETERMINAR la Protección Provisional del Paisaje Arqueológico Chacras Hundidas Sector 3, ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, por el plazo de dos años, prorrogable por el mismo periodo; de acuerdo con el Plano PP-005-MC_DGPC-DSFL-2019 WGS84, presenta las siguientes coordenadas

Datum: WGS84

Proyección: UTM

Zona UTM: 18 L

Coordenadas de referencia: E 312482.59 / N 8613288.89

(…)

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER como medidas preventivas, en el polígono especificado en el artículo precedente, de acuerdo a lo indicado por la Dirección de Control y Supervisión de la Dirección General de Defensa del Patrimonio Cultural, las siguientes:

(…)

ARTÍCULO TERCERO.- COMUNICAR a la Dirección General de Defensa del Patrimonio Cultural de la determinación y ejecución de las medidas indicadas en el Artículo Segundo de la presente resolución, así como las

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

acciones de control y coordinación institucional e interinstitucional necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la misma.

(...)

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", así como su difusión en el Portal Institucional del Ministerio de Cultura (www.cultura.gob.pe).

ARTÍCULO SEXTO.- NOTIFICAR la presente resolución, así como los documentos anexos, a la Municipalidad Distrital de Chilca, a fin que proceda de acuerdo al ámbito de sus competencias, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Asimismo, notificar a los administrados señalados en el Artículo 104 del Decreto Supremo N° 011-2006-ED.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- PRECISAR que la protección provisional dispuesta en la presente resolución surtirá efectos a partir de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

(...)"

Por lo tanto, el área o sector donde se encuentra ubicada el predio objeto de regularización de fábrica y subdivisión de hecho, se encuentra dentro del sitio o paisaje arqueológico denominado como "Chacras Hundidas del Sector 3"

13. El artículo 11 del RIRP¹⁴ regula sobre los informes de las áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del Área de Catastro.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el área de Catastro se señala que verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de Catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del área de Catastro es vinculante para el registrador.

¹⁴ Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro. El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad. El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior. Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

En tal sentido, el informe del área de Catastro constituye un apoyo para el registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del registrador el pronunciamiento sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

14. Ahora, con la aprobación de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR¹⁵ (en adelante la Directiva de Catastro) se busca uniformizar los procesos para la emisión de informes técnicos y actualización de la Base Gráfica Registral por parte de las oficinas de catastro de las Zonas Registrales y de la Sede Central, en los procedimientos de inscripción, en los servicios de publicidad y en los procedimientos administrativo registrales.

Asimismo, la Directiva de Catastro en el Capítulo IV – Definición de Términos y Glosario, en el numeral 4.3 define a la Cartografía como un conjunto de datos geográficos que sirven de apoyo, a las Oficinas de Catastro, para la ubicación y localización de los polígonos que se incorporen a la Base Gráfica Registral. Se encuentra constituida por la cartografía oficial, cartografía temática, mapas de áreas intangibles, protegidas y de dominio del Estado, que se obtienen de las entidades competentes, en formato físico o vía plataformas digitales”.

Por otro lado, el segundo párrafo del numeral 6.1 de la misma directiva precisa que: “La conclusión del Informe Técnico emitido (...) en los procedimientos de inscripción, debe indicar según corresponda: (...); v) **si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica** o zona intangible o zona de dominio restringido, conforme a la Ley N° 26856, o reservas naturales o zona de riesgo u otro hecho que resulte relevante, **aunque estas no se encuentren inscritas y siempre que la Oficina de Catastro cuente con la información que lo sustente.**”

15. Ahora, de la normativa anteriormente señalada, queda claro que la prohibición del trámite de regularización de edificaciones sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, zonas monumentales, centros históricos y **sus áreas circundantes (sitios o paisajes arqueológicos)** implica que ninguna autoridad administrativa puede emitir una decisión que ampare tal pretensión, ello atendiendo a que dicha prohibición busca, en el marco de protección de dicho patrimonio, desalentar la construcción realizada al margen de la normatividad.

No obstante, existen edificaciones que, pese a haber sido levantadas sin las autorizaciones respectivas, no afectan el Patrimonio Cultural de la Nación, ni inciden negativamente en el entorno arquitectónico, urbanístico o paisajístico con valor arqueológico, ni alteran las características monumentales del predio. Este universo de edificaciones quedaría al margen de la publicidad registral si se pretendiese que la prohibición de conceder autorizaciones en vía de regularización es absoluta, total y sin excepciones, especialmente en aquellos casos en los que el Ministerio de

¹⁵ Aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARP/SN publicado en el diario oficial “El Peruano” 10.12.2020.

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

Cultura, como autoridad competente, constata que dicha construcción informal no afecta negativamente los aspectos mencionados.

Por ello, el Ministerio de Cultura, en ejercicio de sus competencias legales, en muchas ocasiones reconoce la inocuidad (en términos de afectación al Patrimonio Cultural de la Nación) de tales edificaciones, e incluso autoriza su inscripción registral, pues entiende que en aquel caso resulta irrazonable y desproporcionado mantener dichas edificaciones fuera de la legalidad del Registro.

16. Al respecto, es preciso señalar que conforme al artículo 4 de la norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones¹⁶, los bienes culturales inmuebles se clasifican –entro otros- conforme a la siguiente tipología:

- Ambiente Monumental: Es el espacio (urbano o rural), conformado por los inmuebles homogéneos con valor monumental. También se denomina así al espacio que comprende a un inmueble monumental y a su respectiva área de apoyo monumental.
(...)
- **Sitio Arqueológico: Todo lugar con evidencias de actividad social con presencia de elementos y contextos de carácter arqueológico histórico tanto en la superficie como subyacente.**
- Zonas Arqueológicas Monumentales: Son los conjuntos arqueológicos cuya magnitud los hace susceptibles de trato especial en lo que a investigación se refiere, pues su fisonomía debe conservarse por las siguientes razones:
 - a) Por poseer valor urbanístico de conjunto;
 - b) Por poseer valor documental histórico, artístico y/o un carácter singular; y
 - c) Por contener monumentos y/o ambientes urbano monumentales.
(...) (Énfasis agregado)

En esa línea, tenemos que los inmuebles ubicados en zona o sitios arqueológicos les resultan aplicables el marco legal señalado en los puntos precedentes, así como las limitaciones a que se refiere, pues lo que buscan las modificaciones introducidas a la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación es la conservación del patrimonio cultural y, por tal motivo, las modificaciones, construcciones y ampliaciones de edificaciones sujetas a sus alcances y por ende la incorporación a su legalidad como es la inscripción en el Registro, es que se realicen en el marco de dichas normas, de ahí la razón por la cual la previa opinión favorable del Ministerio de Cultura constituye un requisito tratándose de este tipo de bienes.

En tal sentido, corresponde **confirmar la observación** formulada por la primera instancia, ya que al estar ubicado el predio objeto de

¹⁶ Cabe precisar que esta norma ha sido modificada por la Resolución Ministerial N° 185- 2021-VIVIENDA, publicada el 01/07/2021 en el diario oficial "El Peruano".

RESOLUCIÓN No. - 3102 -2023-SUNARP-TR

regularización de fábrica en una zona o paisaje arqueológico, se requiere la autorización del Ministerio de Cultura.

Con la intervención del vocal (s) Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 126-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023, modificada por Resolución N° 146-2023-SUNARP/PT del 26/6/2023 y de la vocal (s) Karina Massiel Sánchez Sánchez, autorizada mediante Resolución N° 130-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Cañete al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR

Vocal(s) del Tribunal Registral

KARINA MASSIEL SÁNCHEZ SÁNCHEZ

Vocal(s) del Tribunal Registral