

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 2377-2021-SUNARP-TR

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado que
presenta:

David Enrique Cox Cruz

ASESOR:

Jorge Luis Gonzales Loli

Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, JORGE LUIS GONZALES LOLI, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la Resolución N° 2377-2021-SUNARP-TR", del autor COX CRUZ, DAVID ENRIQUE, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 28%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 08 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 11 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> JORGE LUIS GONZALES LOLI	
DNI: 09533461	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-4916-4076	

RESUMEN

El presente informe jurídico versará sobre el análisis de la Resolución N° 2377-2021-SUNARP-TR de fecha 05 de noviembre de 2021, mediante el cual se establece que se requiere un nuevo informe de verificación emitido por el verificador responsable para levantar las cargas técnicas impuestas debido a observaciones en el informe técnico, las cuales supuestamente infringieron normativas de edificación al usar una normativa técnica no vigente durante la ejecución de la fábrica objeto de regularización. Asimismo, el tribunal determinó que las declaraciones del verificador, emitidas bajo su responsabilidad, se basan en aspectos técnicos que el Registro no debe evaluar. Determinar si existen violaciones a las normativas urbanísticas o de edificación es responsabilidad exclusiva de los verificadores, como parte de su función detallada anteriormente. Además, indicó que el Registro no debe cuestionar las normativas legales o reglamentarias utilizadas por el verificador para certificar que los predios cumplen con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes al momento de la construcción. En el presente informe se abordarán las limitaciones que sobre la calificación registral en el caso específico del informe técnico de verificación expedido por el verificador responsable en el contexto de la regularización de edificaciones conforme a las disposiciones establecidas en la Ley 27157.

Palabras clave

Regularización de edificaciones / Derecho Urbanístico / Derecho Registral / Verificador Responsable / Ley 27157

ABSTRACT

This legal report will focus on the analysis of Resolution No. 2377-2021-SUNARP-TR dated November 5, 2021, which establishes the requirement for a new verification report issued by the responsible verifier to lift technical burdens imposed due to observations in the technical report, allegedly violating building regulations by using a non-current technical standard during the execution of the factory subject to regularization. Furthermore, the tribunal determined that the verifier's statements, issued under their responsibility, are based on technical aspects that the Registry should not evaluate. Determining whether there are

violations of urban planning or building regulations is the exclusive responsibility of verifiers, as part of their detailed function mentioned above. Additionally, it indicated that the Registry should not question the legal or regulatory standards used by the verifier to certify that properties comply with urban planning and building parameters in force at the time of construction. This report will address the limitations on registry qualification specifically concerning the verification technical report issued by the responsible verifier in the context of building regularization under the provisions of Law 27157.

Keywords

Building Regularization / Urban Planning Law / Registration Law / Responsible Verifier / Law 27157

INDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	4
I. INTRODUCCIÓN	5
1.1 Justificación de la elección de la resolución.....	5
1.2 Presentación del caso	5
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	8
2.1 Antecedentes	8
2.2 Hechos relevantes del caso.....	8
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	15
3.1 Problema principal.....	15
3.2 Problemas secundarios	15
3.3 Problemas complementarios	15
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	16
4.1 Respuestas preliminares a los problemas secundarios	16
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución	18
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	20
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	47
BIBLIOGRAFÍA	50

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	Resolución N° 2377-2021-SUNARP-TR
ÁREAS DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Urbanístico y Derecho Registral
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Gino Paul Malpica Ríos
DEMANDADO/DENUNCIADO	Registrador público del Registro de Predios de Lima, José Luis Ortega Laberry
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación de la elección de la resolución

La razón personal que justifican mi elección de la Resolución N° 2377-2021-SUNARP-TR se basa en la preocupación sobre la posibilidad de levantar cargas técnicas que trasgredan parámetros urbanísticos y edificatorios de manera indebida por error o dolo del verificador responsable, y que el Registrador se vea restringido a controlar la legalidad de los títulos que se ingresan a Registros. Esta situación se enmarca en la política de permisibilidad que ha mantenido el Estado en las últimas décadas respecto a la informalidad en la construcción de edificaciones.

Las razones que justifican que se trata de una resolución de carácter complejo se basan la criticabilidad de las normas que regulan la calificación registral del supuesto especial de regularización de edificaciones. Por un lado, la postura del Tribunal Registral, que va alineada de manera reiterativa con diversas resoluciones similares, consiste claramente en restringir casi en su totalidad la facultad de calificación registral respecto a los Informes Técnicos de Verificación, en base a que el verificador es responsable exclusivo por todo lo declarado. Por otro lado, la postura que sostendré es que la facultad de calificación registral respecto a los Informes Técnicos de Verificación no debería estar totalmente restringida en casos de manifiesta omisión de consignar incumplimientos a la normativa urbanística.

1.2 Presentación del caso

El caso en cuestión se centra en una solicitud de levantamiento de cargas técnicas inscritas en un predio ubicado en Lima, presentada por Gino Paul Malpica Ríos. El Registrador público emitió observaciones al Informe Técnico de Verificación, solicitando aclarar la no trasgresión de parámetros urbanísticos y edificatorios debido a que la base normativa citada no es la pertinente para determinar los parámetros urbanísticos y edificatorios sobre un determinado predio. El administrado argumentó que corresponde al verificador responsable

certificar el cumplimiento de dichos parámetros, por lo que no compete al registrador formular observaciones sobre lo declarado en el Informe Técnico de Verificación. El Tribunal Registral revocó las observaciones del Registrador, basándose en que la responsabilidad por falsedad de información en el Informe Técnico de Verificación recae de manera exclusiva y excluyente en el verificador; por lo que el Registrador no debe

El problema principal abordado es sobre si la decisión del Tribunal Registral vulneró el principio de calificación registral. Para responder el problema principal se plantearon tres problemas secundarios que son i) si el Registrador puede realizar observaciones legales al Informe Técnico de Verificación, ii) cuál es el instrumento normativo que establece los parámetros urbanísticos y edificatorios respecto a un determinado inmueble; y iii) si debe el Verificador indicar los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la fecha de la construcción y su respectiva base normativa.

Ante ello, la posición del candidato se inclina hacia la necesidad de que el Registrador sí pueda emitir observaciones legales al Informe Técnico de Verificación, como en el presente caso que el análisis del verificador sobre los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables se basó en normas derogadas y no pertinentes. Asimismo, a fin de que el registrador pueda ejercer la facultad de calificación y control de legalidad resulta necesario que el verificador indique en su análisis los parámetros urbanísticos y edificatorios y su base normativa.

Por otro lado, se plantearon problemas complementarios sobre el caso que son i) si existe una incompatibilidad normativa y jurisprudencial sobre la permisibilidad de trasgresiones a los parámetros urbanísticos y ii) si el Verificador Responsable es el encargado más adecuado para dirigir los procedimientos de regularización de edificaciones.

Ante ello, la posición del candidato se inclina hacia que sí existe una incompatibilidad normativa y jurisprudencial; y que el Verificador Responsable no es el encargado más adecuado, sino que lo son las municipalidades mediante comisiones técnicas o verificadores públicos que sean funcionarios municipales.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Antecedentes

El contexto del caso se desarrolla en el predio de 116.05 m² ubicado en la Mz. IIV, Sub lote 15, Urbanización Santa Luzmila, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima; e inscrito en la Partida N° P01379603 del Registro de Predios de Lima, tal como se establece en la resolución.

En el asiento 00002 se inscribió el dominio del predio a favor Carlos Alberto Cabanillas Valdivieso, en mérito a la escritura pública del 29/9/2018 otorgada por notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado.

En el asiento 00003 se inscribió con fecha 19.02.2019 una fábrica (cuya fecha de terminación de la construcción es diciembre del 2016) en vía de regularización al amparo de la Ley 27157 y su Reglamento. Asimismo, en el asiento 00004 se inscribió con fecha 19.02.2019 las siguientes cargas técnicas respecto a la fábrica inscrita en el asiento 00003:

- Uso multifamiliar: con 3 unidades y solo admite una unidad de vivienda.
- Altura de edificación: 4 pisos más azotea mayor a 3 pisos.
- Coeficiente de edificación: 2.87 mayor a 2.10.
- Área libre: 13.42% menor a 30%,
- Retiro: 0.00m menor a 1.50m.
- Alineamiento: 7.30m menor a 8.00m.

2.2 Hechos relevantes del caso

En el presente caso, Gino Paul Malpica Ríos solicitó el levantamiento de las cargas técnicas inscritas en el asiento 00004 de la Partida N° P01379603, mediante título N° 1954640 de fecha 23.07.2021, mediante el Informe Técnico de Verificación suscrito por el Verificador Responsable, Himeron Annibal Ramirez Saldaña.

Por un lado, la solicitud de levantamiento de cargas es sustentada en el siguiente fundamento de hecho:

- El Informe Técnico de Verificación mediante el cual se inscribieron las cargas técnicas en el asiento 00003 tomó en consideración los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha del procedimiento de regularización (año 2018); siendo lo correcto tomar en consideración los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de la ejecución de la obra (año 2016).

Por otro lado, la solicitud de levantamiento de cargas se sustenta en siguiente fundamento de derecho:

- La fábrica materia de regularización sí cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios a la fecha de ejecución de la obra, debido a las siguientes dos normas:
 - i) El Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, aprobado por Decreto Supremo N° 053-98-PCM y su modificatoria, señala en su artículo 9, numeral 4:

“En el caso de proyectos de densificación urbana que transformen viviendas unifamiliares en bifamiliares o multifamiliares y que se desarrollen dentro de las Áreas de Estructuración Urbana I o II en Lima Metropolitana y en áreas similares de otras Ciudades:

- Se podrá hacer uso de los retiros o áreas libres existentes para establecer las circulaciones que vinculen las nuevas unidades de vivienda a la vía pública.

- La altura máxima será de cuatro pisos.

- No será exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

- No será exigible la provisión de estacionamientos.

- ii) El Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo N° 039-70-VI y su modificatoria, señala en su artículo III-VII-9 del Capítulo VII-B del Título III:

“Toda obra que se construya deberá guardar armonía con el espacio urbano conformado por la calle y las edificaciones vecinas”.

De este modo, el verificador certificó que el predio materia de regularización sí cumplió con los parámetros urbanísticos y edificatorios, al encontrarse conforme con el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial y con el Reglamento Nacional de Construcciones.

Ante esto, el Registrador público del Registro de Predios de Lima, José Luis Ortega Laberry, emite una primera esquila de observación con fecha 13.08.2021 al título N° 1954640 bajo los siguientes términos:

*“Mediante el presente título se solicita el levantamiento de carga inscrita sobre la partida N° P01379603, sin embargo, en el ítem 3.3 y 5 del Informe Técnico **solo se hace mención a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones**, debiendo pronunciarse respecto al cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de ejecución de la obra”.*

El administrado responde la esquila de observación citando lo siguiente:

1. El Tribunal Registral estableció, mediante Resolución N° 320-2020-SUNARP-TR-L de fecha 29.01.2020, que *“No procede cuestionar en sede registral el nuevo informe técnico de verificación que acredita el levantamiento de las observaciones inscritas como cargas técnicas, porque compete exclusivamente al verificador responsable y no al registrador, determinar la existencia de transgresiones a las normas*

urbanísticas y edificatorias. No procede exigir que el verificador responsable al levantar la carga técnica indique parámetros vigentes a la fecha de finalización de la obra. Si no corresponde a la verdad será responsable de su falsa declaración.”

2. El artículo 2.1 de la Ley 27333 señala que *“en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes”*.
3. El artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN establece que es función y obligación del verificador, certificar, entre otros *“que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones”*.
4. El artículo 82 del Reglamento de Inscripciones en el Registro de Predios señala que *“Las cargas técnicas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe”*.

De este modo, argumenta que compete al verificador responsable, en forma exclusiva y excluyente, certificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la fábrica a regularizar.

Posteriormente, el Registrador público del Registro de Predios de Lima, José Luis Ortega Laberry, emite una segunda esquila de observación con fecha 26.08.2021 al título N° 1954640 reiterando la primera, bajo los siguientes términos:

- No se solicita el detalle los parámetros vigentes a la fecha de ejecución de la obra, supuesto que no fue materia de observación en el presente título, sino que se solicita la declaración expresa del verificador responsable en el sentido que la edificación cumple con los parámetros

urbanísticos y edificatorios a la fecha de ejecución de la obra, toda vez que en el informe técnico únicamente se hace mención al cumplimiento de las normas del Reglamento de Construcciones y no a los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de ejecución, de ser el caso de no cumplir deberá señalar las cargas técnicas conforme el literal b) del art. 25 del D. 035-2006-vivienda. Ello en virtud del precedente de observancia obligatoria aprobado por los plenos XXII- XXVIII PLENO (27,28-2007) mediante el cual se señala que se debe indicar con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad.

A su vez, el administrado interpuso recurso de apelación contra la segunda esquila de observación en base a los mismos argumentos con los que respondió la primera esquila de observación.

Finalmente, ante ello, el Tribunal Registral decidió revocar la observación formulada por el registrador público, en base a lo siguiente:

- El artículo 82 del Reglamento de Inscripciones en el Registro de Predios señala que *“Las cargas técnicas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe”*.
- En los Plenos XXVIIXXVIII del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

“Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a

la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad". Criterio adoptado en la Resolución N° 492- 2007-SUNARP-TR-L del 25/7/2007.

- El artículo 2.1 de la Ley 27333 señala que *"en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes"*.
- El artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN establece que es función y obligación del verificador, certificar, entre otros *"que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones"*.
- Compete al verificador responsable, en forma exclusiva y excluyente, certificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la fábrica a regularizar, siendo que, en el caso de haber consignado en el Informe Técnico de Verificación, observaciones a la edificación regularizada, le corresponde igualmente mediante un nuevo informe técnico el levantamiento de las observaciones.
- El verificador no sólo marcó los recuadros "sin observaciones" en los ítems 3.3 y 3.4 del (nuevo) Informe Técnico presentado, sino que también declaró, bajo responsabilidad, que *"la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución"*.

De este modo, el Tribunal concluyó en que *"se debe tener en cuenta que dichas declaraciones, realizadas bajo responsabilidad del verificador, se sustentan en cuestiones técnicas que como lo hemos expresado no son objeto de calificación por el Registro, porque no corresponde a las instancias registrales determinar la existencia de transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, pues ello corresponde determinarlo a los verificadores responsables, como parte de su función como se ha detallado*

en los numerales que preceden; máxime, si el levantamiento de la carga técnica, en tal caso, se efectuará bajo responsabilidad del indicado verificador responsable”.

Asimismo, señaló que “tampoco corresponde al Registro analizar la pertinencia de las normas legales y/o reglamentarias utilizadas por el verificador responsable para declarar que los predios submateria cumplieran con los parámetros urbanísticos y edificatorios existentes a la fecha de construcción de la edificación”.



III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Problema principal

¿La decisión del Tribunal Registral en la Resolución N° 2377-2021-SUNARP-T fue adecuada?

3.2 Problemas secundarios

- I. ¿Cuáles son los límites a la calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones?**
- II. ¿Cuál es el instrumento normativo que establece los parámetros urbanísticos y edificatorios respecto a un determinado inmueble?**
- III. ¿Debe el Verificador indicar los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la fecha de la construcción?**

3.3 Problemas complementarios

- IV. ¿Son adecuados los límites de calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones?**

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

4.1 Respuestas preliminares a los problemas secundarios

I. ¿Cuáles son los límites a la calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones?

Sobre el primer problema secundario, en el contexto de los procedimientos de regularización de edificaciones, la calificación registral tiene un papel crucial para asegurar la legalidad y adecuación de los títulos que se pretenden inscribir. Sin embargo, existen límites específicos a esta función, los cuales están bien definidos en diversas normativas y precedentes.

Sobre los límites a la calificación registral del informe técnico de verificación:

1. El registrador no debe calificar los aspectos técnicos del Informe Técnico de Verificación.
2. El registrador no debe calificar las discrepancias entre el Informe Técnico de Verificación y el Formulario Registral (FOR) y planos, prevaleciendo la información del Informe Técnico de Verificación.
3. El registrador no debe calificar la omisión de consignar alguna transgresión de la normativa urbanística o edificatoria.
4. El registrador no debe calificar cuando el notario consigne un texto eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157.
5. El registrador no debe calificar la pertinencia del Informe Técnico Verificación Ad Hoc.
6. El registrador no debe calificar la competencia por ubicación del notario cuando se limita a certificar firmas en la regularización de una edificación al amparo de la Ley 27157 que no se realice conjuntamente saneamiento de titularidad.

Sobre los alcances de la calificación registral del informe técnico de verificación:

1. El registrador sí debe calificar la legalidad de los documentos.
2. El registrador sí debe calificar el carácter inscribible del acto.
3. El registrador sí debe calificar la formalidad legal de la documentación.
4. El registrador sí debe calificar la compatibilidad del acto con los antecedentes.
5. El registrador sí debe calificar la competencia del Notario.
6. El registrador sí debe calificar cuando de manera evidente se está haciendo como rectificación lo que en realidad es una segunda regularización.
7. El registrador sí debe calificar cuando se haya inscrito una fábrica en mérito a formulario registral del antiguo RPU, considerándola como una regularización al amparo de la Ley 27157.
8. El registrador sí debe calificar cuando se haya efectuado con posterioridad al 20 de julio de 1999 el saneamiento físico legal a cargo de COFOPRI, pues deberá observar la solicitud de regularización de fábrica en los programas de vivienda contemplados en el art. 15 lit. d) del D.S. 010-2000-MTC y deberá observar la solicitud de subdivisión cuando Cofopri emitió el título de propiedad.
9. El registrador sí debe calificar en el supuesto que un predio obre inscrito como rústico, este sea acreditado como urbano.

2. ¿Cuál es el instrumento normativo que establece los parámetros urbanísticos y edificatorios respecto a un determinado inmueble?

Sobre el segundo problema secundario, concluimos que el predio en cuestión transgrede la normativa urbanística y edificatoria vigente, y estas transgresiones están registradas en el asiento 00004 del Registro de Predios de Lima.

Sin embargo, el registrador no tiene la facultad para calificar los aspectos técnicos del informe de verificación, incluyendo la omisión de consignar alguna transgresión de la normativa. Esta limitación aplica tanto para la inscripción como para el levantamiento de cargas técnicas.

3. ¿Debe el Verificador indicar los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la fecha de la construcción?

Sobre el tercer problema secundario, no es exigible ni materia de calificación que el verificador exprese cuáles son los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la edificación en proceso de regularización, dado que la normativa y la jurisprudencia han determinado en flexibilizar la calificación registral sobre la materia.

Sin embargo, es importante criticar esta flexibilización en la calificación registral debido a su impacto negativo en la seguridad jurídica y el valor normativo de los instrumentos de planificación urbana.

4. ¿Son adecuados los límites de calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones?

Finalmente, no es adecuado limitar la calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones cuando se trata de omisiones o levantamientos indebidos de cargas técnicas. La normativa actual flexibiliza la calificación de los informes técnicos de verificación emitidos por verificadores responsables, quienes son profesionales privados y no ejercen una función pública. Esta flexibilidad puede llevar a situaciones donde no se detecten transgresiones a la normativa urbanística, y actualmente no existe un control posterior adecuado que permita la cancelación de inscripciones en caso de falsedad en los informes técnicos, lo que podría generar inseguridad jurídica.

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

Me encuentro en favor de la decisión del Tribunal Registral emitida en la Resolución N° 2377-2021-SUNARP-TR, sin embargo, no me encuentro a favor de los argumentos de dicha decisión. Ello debido a que no es adecuado limitar la calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones cuando se trata de omisiones o levantamientos indebidos de cargas técnicas. La normativa actual flexibiliza la calificación de los informes técnicos de verificación

emitidos por verificadores responsables, quienes son profesionales privados y no ejercen una función pública. Esta flexibilidad puede llevar a situaciones donde no se detecten transgresiones a la normativa urbanística, y actualmente no existe un control posterior adecuado que permita la cancelación de inscripciones en caso de falsedad en los informes técnicos, lo que podría generar inseguridad jurídica.



V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

¿La decisión del Tribunal Registral en la Resolución N° 2377-2021-SUNARP-T fue adecuada?

1. ¿Cuáles son los límites a la calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones?

1.1. Sobre la calificación registral

En el ámbito doctrinal, sobre la calificación registral, el profesor Jorge Ortiz la ha definido como:

“la acción (el proceder) que corresponde al registrador público, en virtud de la cual se determinará, en cada caso, si el título reúne las condiciones exigidas por las normas y el registro (compatibilidad desde los asientos y, solo si es necesario, desde los títulos archivados) para ser inscrito y así surtir efectos de inmediato o si, por el contrario, carecen de los requisitos o elementos precisos para realizar la inscripción y, por tanto, no permitir el acceso al registro” (2020, p. 13).

De la definición del profesor Ortiz, podemos resaltar que el registrador tiene la importante facultad de calificar si el título será o no inscrito, en base a la adecuación de este al Derecho. En esta misma línea, la doctrina es unánime respecto a la vinculación de la calificación registral con el control de legalidad que se debe realizar a los títulos que se pretendan inscribir (Moisset (2004), Gómez y Pozo (2000), Pau (2001), Coghlan (1984), Chico y Ortiz (2000) y Scotti (1983) citados por Ortiz, 2020, pp. 14-16 y Milano, 2012, p. 264).

En el ámbito normativo, el principio de calificación registral se encuentra regulado en el artículo 2011 del Código Civil, el cual señala que los registradores califican la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto, la compatibilidad y el carácter inscribible del acto; y establece límites en supuestos de la calificación de resoluciones judiciales.

Asimismo, debe tenerse en consideración que la calificación registral también se encuentra regulada por el artículo 9 de la Ley 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias, la cual señala que:

“La función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, así como a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). No constituye parte ni responsabilidad de la función registral la fiscalización del pago de tributos, ni de los insertos correspondientes que efectúe el notario” (2010).

Así, dicha ley precisa que la función de calificación se puede tanto regular como limitar mediante los reglamentos y las directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). En ese contexto, el artículo V y el Título IV del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, Reglamento General de los Registros Públicos) regulan la calificación registral; precisando en su artículo 32 los alcances generales de la calificación registral.

Adicionalmente a las fuentes normativas señaladas anteriormente, debe tenerse en consideración que el Tribunal Registral “ha venido dictando Precedentes de Observancia Obligatoria con la finalidad de poder determinar los alcances y límites en la calificación de los documentos administrativos, judiciales, justicia de paz y arbitrales” (Ortiz, 2020, p. 19).

De este modo, la calificación puede encontrarse limitada en supuestos especiales, no aplicándose todos los alcances generales del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2011 del Código Civil; como -por ejemplo- en los casos de calificación de documentos administrativos (Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno XCIII del Tribunal Registral), documentos judiciales (artículo 2011 del Código Civil), laudos arbitrales (Artículo

32-A del Reglamento General de los Registros Públicos), documento notariales no contenciosos (Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CCXIV del Tribunal Registral) (Ortiz, 2020), entre otros supuestos especiales.

1.2. Sobre la regulación de la calificación registral del Informe Técnico de Verificación

A continuación, analizaremos la regulación de la calificación registral en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación emitido por el verificador responsable en el procedimiento de regularización de edificaciones, al amparo de la Ley 27157, en base a las siguientes fuentes normativas.

En primer lugar, el artículo 80 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado por Resolución Del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN (en adelante, RIRP); señala:

“Artículo 80.- Inscripción de carga técnica

(...)

La determinación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la edificación compete exclusivamente al verificador, por lo que no corresponde a las instancias registrales formular observaciones a los aspectos técnicos del informe, o por discrepancias de éste con el formulario registral y planos, prevaleciendo la información señalada en el informe técnico”.

El artículo 80 del RIRP centraliza en la figura del verificador la competencia para determinar el cumplimiento o no de los parámetros urbanísticos y edificatorios en la edificación materia de regularización. En base a dicha competencia exclusiva, se restringe la capacidad de las instancias registrales para evaluar y formular observaciones sobre los aspectos técnicos del informe de verificación. Queda claro que esta es una norma que limita la calificación registral. Se le está diciendo al Registrador que no formule observaciones (que no califique) los aspectos técnicos del Informe Técnico de Verificación. Asimismo, un ejemplo de

estos aspectos técnicos, según dicha norma, es la determinación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios.

En segundo lugar, el artículo 82 del RIRP señala:

“Artículo 82.- Levantamiento de carga técnica

Las cargas técnicas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe”.

El artículo 82 del RIRP establece la misma norma del artículo anteriormente analizado: no se debe calificar los aspectos técnicos. Este artículo mantiene una lógica coherente con el artículo 80: si el registrador no debe calificar los aspectos técnicos del informe que inscribe cargas técnicas, el registrador tampoco debe calificar los aspectos técnicos del informe que determina el levantamiento de cargas técnicas. Esto debido a que es el verificador el único facultado para determinar si existe o no un incumplimiento de la normativa urbanística o edificatoria en la edificación materia de regularización.

En tercer lugar, el Precedente de Observancia Obligatoria del XXVII - XXVIII Pleno (27 y 28-2007) del Tribunal Registral, de fecha 17 de diciembre de 2010, señala:

“4.- CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad

que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”.

El Precedente de Observancia Obligatoria del XXVII - XXVIII Pleno (27 y 28-2007) se emitió con respecto al artículo 50N del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios anterior, aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN. No obstante, el artículo 82 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, regula la misma disposición normativa, conservando así las mismas directrices establecidas en la versión previa del RIRP.

En cuarto lugar, el Acuerdo del LXIX Pleno (69-2010) del Tribunal Registral, de fecha 17 de diciembre de 2010, señala:

“1. ALCANCES DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 50L DEL RIRP

En la regularización de fábrica al amparo de la Ley 27157, el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o la omisión de consignar alguna transgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador”.

Este acuerdo plenario se emitió sobre el artículo 50L del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN. Sin embargo, el artículo 80 de vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN regula la misma norma;

manteniendo así las mismas disposiciones normativas establecidas en la versión anterior del RIRP.

En quinto lugar, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el XCIII Pleno (93-2012) del Tribunal Registral, de fecha 23 de julio de 2012, señala:

“3. IMPROCEDENCIA DE SEGUNDA REGULARIZACIÓN VIA RECTIFICACIÓN

No procede la rectificación mediante FOR, de una declaratoria de fábrica inscrita vía regularización en virtud de la Ley N° 27157, cuando es evidente que se trata de una segunda regularización”.

Este Precedente de Observancia Obligatoria establece un alcance de la calificación registral en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación, y no un límite. En otras palabras, no se le está indicando al registrador que no califique en un determinado supuesto, sino que se define una norma específica sobre en qué casos sí debe llevar a cabo dicha calificación.

En este sentido, dicho Precedente de Observancia Obligatoria se fundamenta en que la regularización de edificaciones de la Ley 27157 se enmarca en un contexto excepcional y extraordinario. Así, la intención es evitar que en un mismo inmueble se puedan generar múltiples procesos de regularización, ya que esto promovería la informalidad y debilitaría el cumplimiento de normativas urbanísticas y edificatorias. Por ello, el Tribunal Registral, mediante dicho precedente, establece un alcance de la calificación registral en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación: el registrador sí debe calificar cuando de manera evidente se está haciendo como rectificación lo que en realidad es una segunda regularización. En este panorama, debe tenerse en consideración que el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12 febrero 2019, agregó la Décimo Octava Disposición Transitoria en el texto de la Ley 27157, la cual posibilita por única vez una segunda regularización de manera excepcional.

En sexto lugar, el Acuerdo del CLIV Pleno (154-2016) del Tribunal Registral, de fecha 25 y 26 de julio de 2016, señala:

“REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Inscrita una fábrica en mérito a formulario registral del antiguo RPU durante la vigencia de la Ley 27157, no procede la inscripción de una regularización de fábrica mediante FOR.”

Este Acuerdo del CLIV Pleno se alinea con la argumentación expuesta en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el XCIII Pleno. Ambos coinciden en que la regularización de edificaciones conforme a la Ley 27157 se contempla como una medida excepcional y extraordinaria; por lo que no se debe permitir que se realicen múltiples procesos de regularización en un mismo inmueble. Dicho acuerdo considera a la inscripción de fábrica mediante formulario registral del antiguo Registro Predial Urbano como una regularización al amparo de la Ley 27157, y por tanto no se permitía una segunda regularización. Sin embargo, debe señalarse que dicho acuerdo se emitió con anterioridad al Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, que posibilita por única vez una segunda regularización de manera excepcional.

En sétimo lugar, el Acuerdo del CLXXV Pleno (175-2017) del Tribunal Registral, de fecha 21 de abril de 2017, señala:

“1. FÁBRICA Y SUBDIVISIÓN EN VÍA DE REGULARIZACIÓN

El saneamiento físico legal a cargo de COFOPRI, efectuado con posterioridad al 20 de julio de 1999, no constituye obstáculo para la inscripción de la fábrica e independización por subdivisión en vía de regularización conforme a la Ley N° 27157, excepto en los siguientes casos:

- a) En los programas de vivienda contemplados en el art. 15 lit. d) del D.S. 010-2000-MTC no procederá regularización de fábrica.
- b) Cuando COFOPRI emitió el título de propiedad no procederá la subdivisión”.

Este Acuerdo del CLXXV Pleno establece otro alcance de la calificación registral en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación: el registrador debe calificar cuando se haya efectuado con posterioridad al 20 de julio de 1999 el saneamiento físico legal a cargo de COFOPRI, pues deberá observar la solicitud de regularización de fábrica en los programas de vivienda contemplados en el art. 15 lit. d) del D.S. 010-2000-MTC y deberá observar la solicitud de subdivisión cuando Cofopri emitió el título de propiedad.

En octavo lugar, el Acuerdo del CCIII Pleno (203-2019) del Tribunal Registral, de fecha 04 de enero de 2019, señala:

“CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Para la inscripción de la regularización de edificaciones al amparo de la Ley 27157 se prescindirá de la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios cuando la Municipalidad no cumple con emitir dicho certificado dentro del plazo previsto. Para que se prescinda de dicho certificado el Verificador responsable indicará en el informe de verificación - además de los parámetros que corresponden -, la fecha en que solicitó la emisión del certificado y que ha transcurrido el plazo previsto sin que haya sido expedido, no requiriéndose presentar los documentos que acrediten que ha operado el silencio administrativo positivo”.

Este Acuerdo se basó en el inciso b) del artículo 25 del Reglamento de la Ley 27157, que anteriormente requería un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. No obstante, dicha norma fue modificada por el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA. Actualmente, dicho requisito ha sido sustituido por una Declaración Jurada del Verificador Responsable, indicando que la construcción a regularizar cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes en la fecha de su ejecución. Por lo tanto, se considera que dicho Acuerdo del CCIII Pleno ha sido dejado sin efecto por el cambio normativo del inciso b) del artículo 25 del Reglamento de la Ley 27157.

En noveno lugar, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCIII Pleno (203-2019) del Tribunal Registral, de fecha 04 de enero de 2019, señala:

“UBICACIÓN DEL PREDIO EN ZONA URBANA

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

En el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCIII Pleno se establece otro alcance de la calificación registral en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación: el registrador debe calificar cuando un predio obre inscrito como rústico sea acreditado como urbano. El Tribunal Registral mediante este precedente consideró que la declaración del verificador no es suficiente para acreditar la condición de urbano, si es que el predio materia de regularización se encuentra inscrito en calidad de rústico. Para acreditar la condición de urbano se podrá presentar el Certificado de Parámetros Urbanísticos o el cargo de solicitud de dicho certificado en el cual haya operado el Silencio Administrativo Positivo.

En décimo lugar, el Acuerdo del CCXX Pleno (220-2019) del Tribunal Registral, de fecha 12 y 13 de diciembre de 2019, señala:

“2. ACTUACIÓN NOTARIAL EN LA REGULARIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY 27157

No procede formular denegatoria cuando el notario consigne un texto eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157”.

El Acuerdo del CCXX Pleno (220-2019) establece un límite a la calificación registral en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación, pues establece que el registrador no debe calificar el texto eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157. Ello se basa en que la responsabilidad del notario está determinada por el artículo 5 de la Ley 27157 y artículo 2.1. de la Ley 27333; por lo que el notario no puede eximirse de responsabilidad, cuando la ley le establece responsabilidad.

En undécimo lugar, los dos Precedentes de Observancia Obligatoria aprobados por el CCXXXV Pleno (235-2020), de fecha 14 y 15 de diciembre de 2020, señalan

“1. PERTINENCIA DE VERIFICACIÓN AD HOC

No corresponde a las instancias registrales exigir el informe técnico de verificación ad hoc respecto de una edificación, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley 27157, modificado por el Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA, por cuanto dicho procedimiento resulta de competencia y responsabilidad exclusiva del verificador.

Cuando resulte evidente que se requería de informe de verificador ad hoc, las instancias registrales no formularán denegatoria por esta omisión, pero comunicarán dicha circunstancia a la Jefatura Zonal respectiva para que actúe de acuerdo a sus atribuciones.

La misma regla se aplicará en caso que las instancias registrales consideren que existen incumplimientos de la normativa urbanística o edificatoria que no se han consignado como observaciones.

2. PRESENTACIÓN DEL INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN AD HOC CON ANTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN

En el caso en que el verificador considere que se requiere de informe técnico de verificación ad hoc, procederá la inscripción de la fábrica,

dejando como carga en la partida que no se cuenta con dicho informe ni con la declaración jurada respectiva”.

El primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCXXXV Pleno reafirma el Acuerdo del LXIX Pleno, pues reitera la competencia y responsabilidad exclusiva del verificador en el proceso de regularización de edificaciones, en el supuesto de la omisión de consignar transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria. De tal modo, establece dos límites a la calificación registral: Aun cuando resulte evidente el incumplimiento normativo, i) el registrador no debe calificar la pertinencia del Informe Técnico Verificación Ad Hoc y ii) el registrador no debe calificar si existen o no incumplimientos de la normativa urbanística o edificatoria que no se han consignado como observaciones.

El segundo Precedente de Observancia Obligatoria aprobados por el CCXXXV Pleno no regula un límite sino un alcance de la calificación registral en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación. Así, en el supuesto de que el verificador determine la pertinencia del Informe Ad Hoc y este no se haya emitido, dicha situación no será un obstáculo para inscribir la regularización de fábrica.

En duodécimo lugar, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCL Pleno (250-2021) del Tribunal Registral, de fecha 03 de diciembre de 2022, señala:

“2. COMPETENCIA DEL NOTARIO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIÓN DE LA LEY N° 27157, MODIFICADA POR LA 27333

Cuando en la regularización de una edificación al amparo de la Ley 27157 no se realice conjuntamente saneamiento de titularidad el notario se limita a certificar firmas, por lo tanto, dicha labor la puede realizar cualquier notario sin importar la ubicación de su oficio. Si por el contrario, se realiza regularización de edificación con saneamiento, entonces el notario instruye el procedimiento y emite un pronunciamiento final, en dicho

supuesto su competencia se determina por la ubicación del predio a regularizar.”

El Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCL Pleno establece un límite claro a la calificación registral en el contexto del Informe Técnico de Verificación, al indicar que el registrador no debe cuestionar la competencia del notario en función de su ubicación, siempre y cuando la regularización de una edificación conforme a la Ley 27157 no incluya el saneamiento de titularidad de manera simultánea.

Por todo ello, en base al RIRP y los Acuerdos y Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral mencionados anteriormente, se han establecido los siguientes límites para la función calificadora en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación:

1. El registrador no debe calificar los aspectos técnicos del Informe Técnico de Verificación¹.
2. El registrador no debe calificar las discrepancias entre el Informe Técnico de Verificación y el Formulario Registral (FOR) y planos, prevaleciendo la información del Informe Técnico de Verificación².
3. El registrador no debe calificar la omisión de consignar alguna transgresión de la normativa urbanística o edificatoria.³
4. El registrador no debe calificar cuando el notario consigne un texto eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157⁴.
5. El registrador no debe calificar la pertinencia del Informe Técnico Verificación Ad Hoc⁵.

¹ Ello tiene como fuente normativa el artículo 80 y el artículo 82 del RIRP; así como el Acuerdo del LXIX Pleno (69-2010) y el primer Precedente de Observancia Obligatoria del CCXXXV Pleno (235-2020) del Tribunal Registral.

² Ello tiene como fuente normativa el artículo 80 del RIRP.

³ Ello tiene como fuente normativa el artículo 80 y el artículo 82 del RIRP; así como el Acuerdo del LXIX Pleno (69-2010) y el primer Precedente de Observancia Obligatoria del CCXXXV Pleno (235-2020) del Tribunal Registral.

⁴ Ello tiene como fuente normativa el Acuerdo del CCXX Pleno (220-2019) del Tribunal Registral.

⁵ Ello tiene como fuente normativa el primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral.

6. El registrador no debe calificar la competencia por ubicación del notario cuando se limita a certificar firmas en la regularización de una edificación al amparo de la Ley 27157 que no se realice conjuntamente saneamiento de titularidad⁶.

Al respecto, estas restricciones a la calificación se justifican en que la función del verificador responsable:

“se centra en la evaluación técnica (personal y directa) de la edificación, apreciando sensorialmente las características físicas y demás circunstancias de la misma. Por el contrario, las instancias registrales realizan una evaluación meramente documental y no presencial de la edificación y sus particularidades. El examen registral no es personal, directo e inmediato, sino impersonal (a través de lo declarado por el verificador), indirecto (a través de documentos técnicos y no sensorialmente) y mediato (a través de la realidad documental, y no de la realidad física)” (RESOLUCIÓN No. 0577-2024-SUNARP-TR).

Sin embargo, que la calificación se encuentre limitada, ello no significa que se encuentre anulada. Como lo señala Ortiz (2020), “la calificación registral tiene el carácter de inexcusable a todos los documentos de cualquier clase, sin importar su origen judicial, de la justicia de paz, administrativo, arbitral, notarial, privado o consular” (p .12). De esta manera, el registrador sí deberá calificar, en el supuesto especial del Informe Técnico de Verificación, lo siguiente:

1. El registrador sí debe calificar la legalidad de los documentos⁷
2. El registrador sí debe calificar el carácter inscribible del acto⁸.
3. El registrador sí debe calificar la formalidad legal de la documentación⁹.

⁶ Ello tiene como fuente normativa el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCL Pleno (250-2021) del Tribunal Registral.

⁷ Ello tiene como fuente normativa al artículo 2011 del Código Civil y el inciso d) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

⁸ Ello tiene como fuente normativa el inciso c) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

⁹ Ello tiene como fuente normativa el inciso c) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

4. El registrador sí debe calificar la compatibilidad del acto con los antecedentes.¹⁰
5. El registrador sí debe calificar la competencia del Notario¹¹.
6. El registrador sí debe calificar cuando de manera evidente se está haciendo como rectificación lo que en realidad es una segunda regularización¹².
7. El registrador sí debe calificar cuando se haya inscrito una fábrica en mérito a formulario registral del antiguo RPU, considerándola como una regularización al amparo de la Ley 27157¹³.
8. El registrador sí debe calificar cuando se haya efectuado con posterioridad al 20 de julio de 1999 el saneamiento físico legal a cargo de COFOPRI, pues deberá observar la solicitud de regularización de fábrica en los programas de vivienda contemplados en el art. 15 lit. d) del D.S. 010-2000-MTC y deberá observar la solicitud de subdivisión cuando Cofopri emitió el título de propiedad¹⁴.
9. El registrador sí debe calificar en el supuesto que un predio obre inscrito como rústico, este sea acreditado como urbano¹⁵.

Cabe señalar que el Decreto Legislativo 1595, Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones, ha establecido de la siguiente manera los límites a la calificación registral del Informe Técnico de Verificación emitido por el Verificador de Regularización¹⁶.

¹⁰ Ello tiene como fuente normativa al artículo 2011 del Código Civil y el inciso b) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹¹ Ello tiene como fuente normativa el inciso e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹² Ello tiene como fuente normativa el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el XCIII Pleno (93-2012) del Tribunal Registral.

¹³ Ello tiene como fuente normativa el Acuerdo del CLIV Pleno (154-2016) del Tribunal Registral.

¹⁴ Ello tiene como fuente normativa el Acuerdo del CLXXV Pleno (175-2017) del Tribunal Registral.

¹⁵ Ello tiene como fuente normativa el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCIII Pleno (203-2019) del Tribunal Registral.

¹⁶ El Verificador de Regularización en el Decreto Legislativo 1595 es el Verificador Responsable de la Ley 27157.

“Artículo 18.- Registrador/a Público y Tribunal Registral

18.1 En la calificación de los actos y derechos derivados de los procedimientos regulados en el presente Decreto Legislativo, el/la Registrador/a Público verifica la competencia del/de la Notario/a, la vigencia de la inscripción del/de la Verificador/a de Regularización a la fecha de la certificación de su firma, la presentación de los documentos que configuran el título inscribible, su adecuación con las partidas registrales que correspondan y el cumplimiento de las formalidades requeridas.

18.2 El/la Registrador/a Público y el Tribunal Registral no evalúan el sustento de lo declarado por el/la Verificador/a de Regularización”:

Es importante señalar que actualmente el Decreto Legislativo 1595 no está vigente debido a que su aplicación está condicionada a la publicación de su respectivo Reglamento -lo cual no ha ocurrido todavía-, según lo establecido en la Primera Disposición Complementaria Final de dicha norma. Esta norma se alinea con los Acuerdos y Plenos del Tribunal Registral, los cuales establecen que la responsabilidad exclusiva en la verificación recae en el verificador, impidiendo así que el registrador cuestione el fundamento de lo declarado por este último.

Aterrizando al caso materia del presente informe, el registrador mediante sus observaciones cuestiona la base legal del verificador (el Reglamento Nacional de Construcciones) para determinar que la edificación cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios existentes a la fecha de la construcción de la edificación. Ante ello, el Tribunal Registral, mediante su Resolución N° 2377-2021-SUNARP-TR resolvió levantando las observaciones, señalando que el registrador no debe cuestionar “la pertinencia de las normas legales y/o reglamentarias utilizadas por el verificador responsable para declarar que los predios submateria cumplían con los parámetros urbanísticos y edificatorios existentes a la fecha de construcción de la edificación”.

Ante ello, como hemos señalando anteriormente, el registrador no debe calificar los aspectos técnicos del Informe Técnico de Verificación y en que el registrador no debe calificar la omisión de consignar alguna transgresión de la normativa urbanística o edificatoria. Por lo tanto, resultó adecuado que el Tribunal Registral levante las observaciones formuladas por el registrador.

2. ¿Cuál es el instrumento normativo que establece los parámetros urbanísticos y edificatorios respecto a un determinado inmueble?

De acuerdo al numeral 6 del artículo 195 de la Constitución Política del Perú, son los gobiernos locales los competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial. En la misma línea, la Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 73 establece que la zonificación es una competencia de las municipalidades.

De tal manera, son las municipalidades mediante sus instrumentos de planificación urbana las competentes de establecer los parámetros urbanísticos y edificatorios (como el número de unidades de vivienda, altura de edificación, coeficiente de edificación, área libre, retiro normativo, alineamiento, entre otros) en el marco de sus jurisdicciones, y sobre un determinado predio.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios forman parte la zonificación. A su vez, la zonificación forma parte de otro instrumento técnico normativo mayor, que son los Planes de Desarrollo Urbano. La relación entre estos tres elementos resulta más evidente en los artículos 36¹⁷ de la Ley 31313, Ley de Desarrollo

¹⁷ **Artículo 36. Zonificación**

36.1. La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

36.2. Tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en planos de zonificación u otros medios

Urbano Sostenible, que señalan que la zonificación contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y el artículo 45 de Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, que la zonificación del ámbito de intervención es un contenido mínimo del Plan de Desarrollo Urbano.

De este modo, en virtud del artículo 22.3 de la Ley 31313 y el inciso 1.2. del artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades se establece que los Planes de Desarrollo Urbano son aprobados de manera exclusiva por las municipalidades provinciales. Por todo ello, los instrumentos normativos competentes para establecer los parámetros urbanísticos y edificatorios son los instrumentos normativos aprobados por las municipalidades provinciales: las ordenanzas.

Queda entonces que para determinar los parámetros urbanísticos y edificatorios de un determinado inmueble debe consultarse los instrumentos de planificación urbana emitidos por la municipalidad provincial correspondiente. En aquel contexto, los parámetros urbanísticos y edificatorios de un determinado predio pueden materializarse en el documento previo de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, regulado en el artículo 14 de la Ley 29090. Inclusive, dicha norma establece, que de manera opcional, dicho Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios puede inscribirse en la partida registral del predio. Sin embargo, cabe precisar que no es necesario que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios se inscriba para que los parámetros urbanísticos y edificatorios de un determinado predio se publiciten, pues aquellos gozan de la publicidad legal que posee la ordenanza respectiva que los aprobó.

Respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios del predio materia de análisis inscrito en la Partida N° P01379603 del Registro de Predios de Lima, cabe señalar que se encuentra ubicado en el distrito de Comas, de la provincia

de representación gráfica, en los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada sector y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

y departamento de Lima. Así, la zonificación del distrito se encuentra regulada por la Ordenanza N° 1015-MML, que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y de una parte del distrito del Rímac, que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana y las siguientes actualizaciones:

- Ordenanza N° 1196-MML de fecha 12-12-08.
- Ordenanza N° 1300-MML de fecha 23-10-09.
- Ordenanza N° 1313-MML de fecha 25-11-09.
- Ordenanza N° 1482-MML de fecha 22-12-10.
- Ordenanza N° 1415-MML de fecha 31-07-10.
- Ordenanza N° 1618-MML de fecha 27-07-12.
- Ordenanza N° 1665-MML de fecha 06-03-13.
- Ordenanza N° 1846-MML de fecha 22-12-14.
- Ordenanza N° 1932-MML de fecha 08-02-16.
- Ordenanza N° 1975-MML de fecha 13-08-16.
- Ordenanza N° 2021-MML de fecha 29-12-16.
- Ordenanza N° 2463-MML de fecha 28-04-22.
- Ordenanza N° 2472-MML de fecha 10-06-22.
- Ordenanza N° 2577-MML de fecha 17-11-23.

De la revisión de cada una de las ordenanzas se concluye que la zonificación del predio es Residencial de Media Densidad (RDM) y los parámetros urbanísticos y edificatorios del predio materia de análisis no han sufrido modificaciones desde su aprobación en el año 2007 y son los mismos parámetros urbanísticos que se inscribieron en el asiento 00004 sobre cargas técnicas en la Partida N° P01379603 del Registro de Predios de Lima.

Sobre las bases normativas que señaló el verificador para solicitar el levantamiento de cargas técnicas, cabe señalar por tanto el Reglamento Nacional de Construcciones como el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial no son las normas pertinentes para determinar los parámetros

urbanísticos y edificatorios de un determinado inmueble. Ello resulta evidente y manifiesto debido a que no son normas aprobadas por el gobierno local mediante ordenanza, sino por el gobierno nacional mediante decretos supremos. Afirmar que el Reglamento Nacional de Construcciones y el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial son normas pertinentes para determinar los parámetros urbanísticos y edificatorios de un determinado inmueble conllevaría a vulnerar el numeral 6 del artículo 195 de la Constitución Política del Perú y el artículo 73 Ley Orgánica de Municipalidades.

Asimismo, analizando las normas citadas por el Verificador Responsable del caso, se advierte que, además de no ser las normas pertinentes aplicables al caso, ambas normas ya se encontraban derogadas al momento de la ejecución de la edificación materia de regularización. Así, por un lado, el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 039-70-VI y modificado por Decreto Supremo 063-70-VI, fue derogado el 05 de mayo de 2006 mediante el Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA, que aprueba el actual Reglamento Nacional de Edificaciones. Por otro lado, Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, aprobado por Decreto Supremo N° 053-98-PCM y modificado por Decreto Supremo 030-2002-MTC fue derogado el 12 octubre 2013 por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA.

De este modo, debido a que, de acuerdo con el asiento 00003 de la partida del predio materia de análisis la fecha de la obra es 2016, ambas normas citadas ya se encontraban derogadas en dicho momento, y además no eran normas competentes. Así, luego de nuestro análisis concluimos que el predio materia de análisis sí está transgrediendo normativa urbanística y edificatoria; y dichas transgresiones son las mismas que se inscribieron en el asiento 00004 sobre cargas técnicas en la Partida N° P01379603 del Registro de Predios de Lima.

Sin embargo, a pesar de ello, el registrador, tal como lo hemos señalado anteriormente, no tiene facultades para calificar los aspectos técnicos del informe técnico de verificación como lo es la omisión de consignar alguna transgresión de la normativa urbanística o edificatoria. Esto pues debe seguirse la misma

lógica para la inscripción de cargas técnicas como para el levantamiento de cargas técnicas.

3. ¿Debe el Verificador indicar los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la fecha de la construcción?

En el presente caso materia de análisis, se advierte que el verificador al solicitar el levantamiento de cargas técnicas no indicó los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la fecha, sino que se limitó a declarar que sí la edificación si cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios en base a dos normas derogadas e incompetentes para determinarlos.

Por ello, resulta necesario determinar si dicha situación es materia de calificación teniendo en consideración, los límites a la calificación registral y que en el presente caso sí se ha incumplido parámetros urbanísticos y edificatorios.

Sobre la cuestión, la Resolución N° 320-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 29.01.2020, ha señalado que:

“no procede cuestionar en sede registral el nuevo informe técnico de verificación que acredita el levantamiento de las observaciones inscritas como cargas técnicas, porque compete exclusivamente al verificador responsable y no al registrador, determinar la existencia de transgresiones a las normas urbanísticas y edificatorias. No procede exigir que el verificador responsable al levantar la carga técnica indique parámetros vigentes a la fecha de finalización de la obra. Si no corresponde a la verdad será responsable de su falsa declaración”.

Así, en dicha resolución, el Tribunal Registral ha señalado que no es necesaria la enumeración y/o exposición de los parámetros vigentes al momento de la construcción, puesto el cumplimiento de ellos corresponde al estudio y evaluación del verificador responsable.

En esa línea, la fundamentación del Tribunal en la Resolución N° 320-2020-SUNARP-TR-L para señalar que el verificador no está obligado en declarar cuáles son los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables con los cuales la edificación materia de análisis es compatible está basada en que el verificador es el encargado en forma exclusiva y excluyente de certificar el cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios de la fábrica a regularizar, en base al artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN que establece que es función y obligación del verificador, certificar, entre otros "que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones" y al artículo 2.1 de la Ley 27333 que señala que "en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes".

Ante ello, resulta claro que tanto la jurisprudencia del Tribunal Registral como la legislación sobre la materia ha apuntado claramente a flexibilizar la calificación registral con la finalidad de promover y facilitar las inscripciones de regularizaciones de edificaciones, al punto de tolerar supuestos en donde se regularice omitiendo consignar como cargas técnicas el incumplimiento a la normativa urbanística.

En conclusión, no resulta exigible, ni tampoco materia de calificación, que no se consignen los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la edificación materia de regularización, pues la normativa y jurisprudencia sobre la materia ha decidido confiar de manera excesiva en lo declarado por el verificador, por lo que solo basta su declaración expresa sobre dicha cuestión.

Al respecto, nuestra postura es crítica a dicha flexibilización en la calificación registral pues tiene un impacto negativo sobre la seguridad jurídica y valor normativo de los instrumentos de planificación urbana. Por ello, es importante analizar las implicancias de la regulación de la calificación registral en el

supuesto especial del informe técnico de verificación. Esto debido a que, aunque la flexibilización busca facilitar la regularización de edificaciones, también se debe asegurar que existan mecanismos de control y supervisión efectivos para mantener la integridad y fiabilidad de las inscripciones en el Registro.

4. ¿Son adecuados los límites de calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones?

Habiendo analizado el presente caso, considero que no es adecuado que se limite la calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones, en el extremo de que se restringe a los registradores para calificar cuando de manera manifiesta el verificador ha omitido (por error o con intención) consignar transgresiones a la normativa urbanística o edificatoria, o cuando de manera manifiesta se levantan indebidamente cargas técnicas, como ha sucedido en el presente caso. Ello debido a que el régimen normativo actual ha apostado por flexibilizar la calificación registral de los informes técnicos de verificación, aun cuando dichos documentos son emitidos por sujetos privados que no ejercen una función pública. Asimismo, no se ha regulado un adecuado control posterior, pues el marco normativo actual no posibilita la cancelación de las inscripciones cuando las municipalidades detectan falsedad en lo declarado en el informe técnico de verificación, como sí se regula en el artículo 15 -aun no vigente- del Decreto Legislativo 1595.

En primer lugar, sobre el rol del Verificador Responsable y sus facultades dentro del procedimiento de regularización de edificaciones, tal como se expondrá en los siguientes párrafos, dicho rol es de naturaleza privada, y dentro de sus facultades se encuentra la de constatar el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, dejando constancia del no cumplimiento.

El Verificador Responsable es definido, por el artículo 2.2 del Reglamento de la Ley 27157, como:

“El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP; quien, bajo su responsabilidad

profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y, verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral” (2009).

Así, un primer elemento de la figura del Verificador Responsable es que el rol es asignado a profesionales colegiados de la especialidad de arquitectura e ingeniería civil, no a profesionales colegiados de la especialidad de derecho. Un segundo elemento es su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Sunarp. Un tercer elemento es que cumple con las siguientes funciones:

1. Organiza y tramita el expediente de regularización (la documentación que acompaña al Formulario Registral-FOR)
2. Constata la existencia y características de la edificación
3. Constata el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, dejando constancia del no cumplimiento.
4. Confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación
5. Verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registra
6. Comunicar la necesidad de un Informe de Verificación Ad Hoc.

Respecto a la naturaleza de la función que cumple el verificador, la jurisprudencia del Tribunal Registral, en diversas resoluciones, ha manifestado lo siguiente:

“Además, si bien el verificador es un ingeniero civil o arquitecto que ejerce su profesión de manera independiente; sin embargo, en este caso, 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. Se trata, pues, de un

profesional libre que ejerce en el ámbito una función pública por delegación” (RESOLUCIÓN No. 5351-2023-SUNARP-TR, 2023; RESOLUCIÓN No. 5112-2023-SUNARP-TR, 2023 y RESOLUCIÓN No. 2719 -2023-SUNARP-TR, 2023).

Así, el Tribunal Registral ha confundido la naturaleza del rol que cumple el Verificador Responsable. La función de verificar el cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios en edificaciones le pertenece de manera originaria a las Municipalidades, debido a que son ellas quienes tiene la facultad exclusiva de otorgar licencias de edificación y realizar labores de fiscalización sobre construcciones, de acuerdo al artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Sin embargo, si bien el verificador responsable realiza la función de constatar el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, ello no implica que el verificador responsable realice una función pública por delegación o que tenga una labor de colaboración con un órgano estatal -como erróneamente ha expresado el Tribunal Registral en diversas resoluciones.

Esto debido a que el verificador responsable no ejerce su función en representación de la municipalidad, sino que lo hace de personal y directa, como profesional colegiado de la especialidad de arquitectura o ingeniería civil, como se señaló anteriormente. Además, un fundamento adicional a literalidad de la normativa que sustenta la función privada que realiza el verificador y que no cumple una función pública por delegación es el hecho de que su actividad privada está sujeta al control posterior a la inscripción por parte de la entidad pública que sí ostenta la función pública: las municipalidades. Esto pues a diferencia de las municipalidades que realizan su función pública mediante actos administrativos -documentos públicos- que gozan de presunción de validez, los verificadores responsables realizan su función privada mediante documentos privados con calidad de declaración jurada, sujetos a control posterior -que evidentemente no gozan de la presunción de validez.

De esta manera, se puede señalar que el verificador responsable tiene un rol de naturaleza privada y cumple una función privada, la cual consiste -entre otras-

en la actividad de constatar el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios.

En segundo lugar, la naturaleza jurídica del Formulario Registral-FOR y el Informe Técnico de Verificación no es de documentos públicos.

El Formulario Registral - FOR se considera como un título para solicitar y es suscrito con firmas legalizadas por Notario del verificador responsable y de los interesados, de acuerdo al artículo 4 de la Ley 27157. Asimismo, el Verificador Responsable se encarga del Informe Técnico de Verificación, el cual se adjunta al FOR. Sobre la naturaleza jurídica, el FOR es una de las excepciones que permite el principio de titulación pública, pues no constituye un instrumento público, así como tampoco el Informe Técnico de Verificación.

Sobre dicho principio de titulación pública, cabe señalar que “el fundamento del principio de titulación auténtica o instrumentación pública se deriva del necesario reconocimiento que la seguridad no puede conseguirse únicamente mediante un perfeccionamiento del sistema registral, sino que requiere, como exigencia básica para la producción de sus efectos, de la existencia de documentación auténtica” (Gonzales Loli citado por Chauca, 2005, p. 8). Dicho principio está regulado en el artículo 2010 del Código Civil que señala que “la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”. Asimismo, cabe señalar que “la Exposición de Motivos del Código Civil consideraba como instrumentos públicos tres tipos de documentos: (i) los instrumentos públicos notariales, tales como los partes notariales; (ii) los instrumentos públicos judiciales, tales como los partes judiciales y las copias certificadas de los actuados judiciales; (iii) los instrumentos públicos administrativos, como las resoluciones administrativas con carácter de cosa juzgada, las copias certificadas de las partidas de los Registros del Estado Civil” (Chauca, 2005, p. 9). Así, el presente caso es un supuesto de disposición contraria regulada en el artículo 2010 del Código Civil, pues ni el FOR, ni el Informe Técnico de Verificación califican como documento público.

De acuerdo con el artículo 235 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil (en adelante, Código Procesal Civil), aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, el documento público es:

- “1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones;
 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y
 3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición.
- La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda”

Cabe señalar que el FOR de la Ley 27157 no se subsume en ninguno de los tres supuestos, pues no es otorgado con funcionario público (el verificador responsable es un privado con funciones privadas); no se protocoliza en una escritura pública, y no hay una ley especial que le otorgue la condición de escritura pública.

Por el contrario, el artículo 236 del Código Procesal Civil señala que el documento privado “es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público”.

De tal manera, el FOR y el Informe Técnico de Verificación no son documentos públicos, sino documentos privados. Sobre el segundo, el artículo 239 del Código Procesal Civil ha señalado lo siguiente:

“Artículo 239.- Se puede pedir a los funcionarios públicos que informen sobre documentos o hechos. Los informes se presumen auténticos. En los casos previstos por la ley se puede pedir a particulares informes sobre documentos o hechos. Los informes tendrán la calidad de declaración jurada.”

De este modo, los Informes Técnicos de Verificación, que son elaborados y firmados por el Verificador Responsable, tiene solo la calidad de declaración jurada y no gozan de la presunción de autenticidad que sí poseen los informes emitidos por funcionarios públicos, pues como ya hemos analizado, los verificadores responsables son privados.

Analizando la calificación de actos administrativos, en donde se restringe justificadamente la calificación sobre los fundamentos de hecho y de derecho, así como del procedimiento administrativo (Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno XCIII del Tribunal Registral), se identifica que su fundamento se encuentra en la presunción de validez que gozan los actos administrativos en virtud de la Ley 27444 (Ortiz, 2020). Sin embargo, como se ha analizado, los informes de técnicos de verificación no son documentos públicos, y mucho menos actos administrativos con presunción de validez, por lo que no resulta razonables aplicarles similares reglas.

Por todo ello, a nuestro criterio no resulta razonable que la normativa y jurisprudencia haya limitado la calificación registral sobre los informes técnicos de verificación sobre la omisión de consignar incumplimientos a la normativa urbanística y edificatoria o cuando se levantan indebidamente cargas técnicas, cuando ello resulte manifiesto y pueda ser identificado con el análisis de la normativa urbanística pues sobre ellos se debería ejercer.

Queda claro que la calificación en dichos supuestos solo sería posible, y permitida, cuando el defecto o la omisión puede ser identificado por el registrador del análisis de los títulos presentados, de lo que obre en el registro previamente, y de la ley.

Así, nuestra postura crítica se fundamenta en que el documento de verificación para inscripción es privado y no presume validez, lo que implica una mayor necesidad de que el registrador debe verificar la legalidad, incluyendo la fundamentación de la no transgresión de normas urbanísticas. A pesar de que el verificador certifica el cumplimiento de normas, el registrador también debe calificar la adecuación de esta certificación con la ley, basándose en el principio

de calificación registral. Así mismo, es necesario que el verificador declare los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables, así como su base normativa, para que el registrador pueda realizar un control de legalidad adecuado, teniendo en consideración los efectos que generaría el asiento de inscripción, relativo a los principios de publicidad, seguridad jurídica y legitimación. Ello pues de inscribirse un título inválido, en la actualidad se deberá recurrir a la vía judicial para solicitar la cancelación del respectivo asiento.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Sobre el primer problema secundario, en el contexto de los procedimientos de regularización de edificaciones, la calificación registral tiene un papel crucial para asegurar la legalidad y adecuación de los títulos que se pretenden inscribir. Sin embargo, existen límites específicos a esta función, los cuales están bien definidos en diversas normativas y precedentes.

Sobre los límites a la calificación registral del informe técnico de verificación:

7. El registrador no debe calificar los aspectos técnicos del Informe Técnico de Verificación.
8. El registrador no debe calificar las discrepancias entre el Informe Técnico de Verificación y el Formulario Registral (FOR) y planos, prevaleciendo la información del Informe Técnico de Verificación.
9. El registrador no debe calificar la omisión de consignar alguna transgresión de la normativa urbanística o edificatoria.
10. El registrador no debe calificar cuando el notario consigne un texto eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157.
11. El registrador no debe calificar la pertinencia del Informe Técnico Verificación Ad Hoc.
12. El registrador no debe calificar la competencia por ubicación del notario cuando se limita a certificar firmas en la regularización de una edificación al amparo de la Ley 27157 que no se realice conjuntamente saneamiento de titularidad.

Sobre los alcances de la calificación registral del informe técnico de verificación:

1. El registrador sí debe calificar la legalidad de los documentos.
2. El registrador sí debe calificar el carácter inscribible del acto.
3. El registrador sí debe calificar la formalidad legal de la documentación.
4. El registrador sí debe calificar la compatibilidad del acto con los antecedentes.
5. El registrador sí debe calificar la competencia del Notario.
6. El registrador sí debe calificar cuando de manera evidente se está haciendo como rectificación lo que en realidad es una segunda regularización.
7. El registrador sí debe calificar cuando se haya inscrito una fábrica en mérito a formulario registral del antiguo RPU, considerándola como una regularización al amparo de la Ley 27157.
8. El registrador sí debe calificar cuando se haya efectuado con posterioridad al 20 de julio de 1999 el saneamiento físico legal a cargo de COFOPRI, pues deberá observar la solicitud de regularización de fábrica en los programas de vivienda contemplados en el art. 15 lit. d) del D.S. 010-2000-MTC y deberá observar la solicitud de subdivisión cuando Cofopri emitió el título de propiedad.
9. El registrador sí debe calificar en el supuesto que un predio obre inscrito como rústico, este sea acreditado como urbano.

Sobre el segundo problema secundario, concluimos que el predio en cuestión transgrede la normativa urbanística y edificatoria vigente, y estas transgresiones están registradas en el asiento 00004 del Registro de Predios de Lima.

Sin embargo, el registrador no tiene la facultad para calificar los aspectos técnicos del informe de verificación, incluyendo la omisión de consignar alguna transgresión de la normativa. Esta limitación aplica tanto para la inscripción como para el levantamiento de cargas técnicas.

Asimismo, no es exigible ni materia de calificación que el verificador exprese cuáles son los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la edificación en proceso de regularización, dado que la normativa y la jurisprudencia han determinado en flexibilizar la calificación registral sobre la materia.

Sin embargo, es importante criticar esta flexibilización en la calificación registral debido a su impacto negativo en la seguridad jurídica y el valor normativo de los instrumentos de planificación urbana.

Finalmente, no es adecuado limitar la calificación registral en los procedimientos de regularización de edificaciones cuando se trata de omisiones o levantamientos indebidos de cargas técnicas. La normativa actual flexibiliza la calificación de los informes técnicos de verificación emitidos por verificadores responsables, quienes son profesionales privados y no ejercen una función pública. Esta flexibilidad puede llevar a situaciones donde no se detecten transgresiones a la normativa urbanística, y actualmente no existe un control posterior adecuado que permita la cancelación de inscripciones en caso de falsedad en los informes técnicos, lo que podría generar inseguridad jurídica.

BIBLIOGRAFÍA

Acuerdo del LXIX Pleno (69-2010) (2010, 17 de diciembre). Tribunal Registral.

Acuerdo del CLIV Pleno (154-2016) (2016, 25 y 26 de julio). Tribunal Registral.

Acuerdo del CLXXV Pleno (175-2017) (2017, 21 de abril). Tribunal Registral.

Acuerdo del CCIII Pleno (203-2019) (2019, 04 de enero). Tribunal Registral.

Acuerdo del CCXX Pleno (220-2019) (2019, 12 y 13 de diciembre). Tribunal Registral.

Chauca, S. (2017). *La Calificación De Documentos Administrativos En El Registro De Propiedad Inmueble Dentro Del Contexto De La Disputa Territorial Entre Los Distritos De San Isidro Y Magdalena Del Mar*. Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral-PUCP.

Ley 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias

Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

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.

Ley 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias

Milano, C. (2012). La calificación registral y la figura del registrador. Revista de la Facultad de Derecho.

Precedente de Observancia Obligatoria del XXVII - XXVIII Pleno (27 y 28-2007) (2010, 17 de diciembre). Tribunal Registral.

Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el XCIII Pleno (93-2012) (2012, 23 de julio). Tribunal Registral.

Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCIII Pleno (203-2019) (2019, 04 de enero). Tribunal Registral.

Precedentes de Observancia Obligatoria aprobados por el CCXXXV Pleno (235-2020) (2020, 14 y 15 de diciembre). Tribunal Registral.

Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CCL Pleno (250-2021) (2022, 03 de diciembre) Tribunal Registral.

Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno XCIII del Tribunal Registral.

Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CCXXXV del Tribunal Registral.

Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno XXVII - XXVIII del Tribunal Registral.

Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CCXIV del Tribunal Registral.

Ortiz, J. (2020). *“La calificación registral: ¿dónde estamos?”*. [Tesis de maestría, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio Académico USMP.

https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6290/ortiz_pjam.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado por Resolución Del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN.

Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA.

Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN.

Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.

RESOLUCIÓN N° 2377-2021-SUNARP-TR de fecha 05 de noviembre de 2021.

RESOLUCIÓN N° 320-2020-SUNARP-TR-L de fecha 29 de enero 2020.

RESOLUCIÓN No. 5351-2023-SUNARP-TR de fecha 23 de noviembre de 2023.

RESOLUCIÓN No. 5112-2023-SUNARP-TR de fecha 02 de noviembre de 2023.

RESOLUCIÓN No. - 2719 -2023-SUNARP-TR de fecha 23 de junio de 2023.

RESOLUCIÓN No. 0577-2024-SUNARP-TR de fecha 09 de febrero de 2024.

RESOLUCIÓN No.130-2004-SUNARP-TR-A de fecha 05 de agosto de 2004.

RESOLUCIÓN No. 165-2004-SUNARP-TR-A de fecha 30 de setiembre de 2004.

RESOLUCIÓN No. 017-2005- SUNARP-TR-A de fecha 28 de enero de 2005.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2377- 2021 – SUNARP-TR

Lima, 05 de noviembre de 2021.

APELANTE : **GINO PAUL MALPICA RÍOS.**
TÍTULO : N° 1954640 del 23/7/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 036699 del 13/9/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Levantamiento de carga técnica
SUMILLA :

LEVANTAMIENTO DE CARGAS TÉCNICAS

Para el levantamiento de cargas técnicas extendidas en mérito a observaciones formuladas en el informe técnico de verificación, teniendo en cuenta presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia normativa técnica que no se encontraba vigente a la fecha de ejecución de la fábrica que fue materia de regularización, basta la presentación de nuevo informe de verificación expedido por el verificador responsable.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, la inscripción del levantamiento de la carga técnica inscrita en la partida electrónica N° P01379603 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Informe técnico de verificación suscrito por verificador responsable, arquitecto Himeron Annibal Ramírez Saldaña, con firma certificada por notaría de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 22/7/2021.
- Tomas fotográficas del predio.

Con el reingreso del 24/8/2021, se acompañó lo siguiente:

- Anexo N° 4 – Ley N° 27157 (constatación de fábrica) suscrito por arquitecto Himeron Annibal Ramírez Saldaña el 18/8/2021.
- Copia de la Resolución N° 320-2020-SUNARP-TR-L del 29/1/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, José Luis Ortega Laberry, observó el título en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

“LEVANTAMIENTO DE CARGA

Revisado el reingreso de fecha 24/08/2021 se observa lo siguiente:

En el Anexo N° 04 se indica como parte del sustento a la Resolución N° 320-2020-SUNARP-TR-L en el cual fue materia de análisis el supuesto de que se detalle los parámetros vigentes a la fecha de ejecución de la obra, supuesto que no fue materia de observación en el presente título, sino que se solicita la declaración expresa del verificador responsable en el sentido que la edificación cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios a la fecha de ejecución de la obra, toda vez que en el informe técnico únicamente se hace mención al cumplimiento de las normas del Reglamento de Construcciones y no a los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de ejecución, de ser el caso de no cumplir deberá señalar las cargas técnicas conforme el literal b) del art. 25 del D.S 035-2006-vivienda.

En ese sentido el Tribunal Registral en el literal e) del considerando 3 de la resolución N°320-2020 (resolución citada) el tribunal indica a la letra "... se levantarán en virtud de un nuevo informe técnico de verificación en la que se señale que a la fecha de la edificación se adecuada a la normativa vigente en aquel entonces".

Así también, se debe considerar el precedente de observancia obligatoria aprobado por los plenos XXII- XXVIII PLENO (27,28-2007) mediante el cual se señala que se debe indicar con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad.

4. – CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

“Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25 de julio de 2007.

Por tanto, al no subsanarse adecuadamente se reitera la esquila de observación anterior.

Mediante el presente título se solicita el levantamiento de carga inscrita sobre partida N° P01379603, sin embargo, en el ítem 3.3 y 5 del Informe Técnico solo se hace mención a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones, debiendo pronunciarse respecto al cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de ejecución de la obra. Sírvase subsanar de conformidad con el literal b) del art. 25 del D.S 035-2006-vivienda.

*Sírvase subsanar.

**Toda aclaración y/o subsanación del Formulario Registral y/o informe Técnico de Verificación deberá realizarse mediante Anexo N°4, debiendo contener la

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

firma legalizada del Verificador Responsable y de los propietarios, en tanto que, de adjuntarse nuevos planos, estos deberán contar con la firma legalizada del Verificador Responsable. Asimismo, toda documentación adjuntada vía subsanación, deberá presentarse en original y dos copias, de conformidad con el artículo 31° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

BASE. LEGAL: Arts. 2010°, 2011°, 2015° del Código Civil, Numeral III y V del Título Preliminar y Arts. 31°, 32° y ss. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley N°27157 y su Reglamento aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Que, la Ley N° 27157 establece *-entre otros aspectos-* el procedimiento para regularizar edificaciones construidas o demolidas antes del 31/12/2016, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra. En dicho procedimiento el responsable de organizar la documentación sustentatoria es el verificador responsable que constata el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios.
- La cancelación de las cargas técnicas se encuentra regulada en el artículo 34° del reglamento de la Ley N° 27157, disponiéndose que el propietario que subsane las observaciones inscritas como cargas, presentará para la cancelación de éstas, un nuevo informe técnico de verificación que acredite la subsanación, con firma certificada por notario (numeral 34.1).
- La normatividad citada consagra con amplitud las facultades y competencias del verificador responsable en el ámbito de la regularización de edificaciones. Posteriormente, dichas funciones han sido ratificadas mediante Ley N° 27333, regulando en su artículo 2.1. lo siguiente: *“(...) en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondiente”*.
- Corresponde al verificador responsable declarar bajo responsabilidad que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, conforme a lo establecido en el artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios (Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN).
- En ese sentido, debe considerarse que el informe técnico de verificación suscrito por el verificador responsable tiene carácter de declaración, el mismo que se sustenta en cuestiones técnicas que no son objeto de calificación por el Registro, pues no corresponde a las

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

instancias registrales determinar la existencia de transgresiones urbanísticas o de edificación.

- De igual manera, no es necesaria la enumeración y/o exposición de los parámetros vigentes al momento de la construcción, puesto que el cumplimiento de ello corresponde al estudio y evaluación del verificador responsable. Asimismo, cabe recalcar que el presente caso representa un supuesto de levantamiento de carga técnica en vía de rectificación.
- Asimismo, el artículo 82 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica que las cargas técnicas serán canceladas en virtud de un nuevo informe técnico de verificación emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones. Por lo tanto, no corresponde al registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.
- De otro lado, cabe indicar que en el caso particular del título N° 2019-2523877 la segunda instancia registral mediante Resolución N° 320-2020-SUNARP-TR-L del 29/1/2020 señaló: *“No procede cuestionar en sede registral el nuevo informe técnico de verificación que acredita el levantamiento de las observaciones inscritas como cargas técnicas, porque compete exclusivamente al verificador responsable y no al registrador, determinar la existencia de transgresiones a las normas urbanísticas y edificatorias. No procede exigir que el verificador responsable al levantar la carga técnica indique parámetros vigentes a la fecha de finalización de la obra. Si no corresponde a la verdad será responsable de su falsa declaración”*.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P01379603 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida consta registrado el predio conformado por la Mz. IIV, Sub lote 15, Urbanización Santa Luzmila, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, con un área de 116.05 m².

En el asiento 00002 se inscribió el dominio del predio a favor Carlos Alberto Cabanillas Valdivieso, en mérito a la escritura pública del 29/9/2018 otorgada por notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado.

En el asiento 00003 corre registrada la fábrica del inmueble *submateria* conformada por cuatro pisos y una azotea declarada en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 y su Reglamento en mérito al título archivado N° 2805441 del 11/12/2018.

En el asiento 00004 constan inscritas las cargas técnicas declaradas por el verificador responsable del procedimiento de regularización, conforme lo establecido el artículo 32 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, en la que se señala que la fábrica inscrita en el asiento 00003 no cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios siguientes:

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

- Uso multifamiliar: con 3 unidades y solo admite una unidad de vivienda.
- Altura de edificación: 4 pisos más azotea mayor a 3 pisos.
- Coeficiente de edificación: 2.87 mayor a 2.10.
- Área libre: 13.42% menor a 30%
- Retiro: 0.00m menor a 1.50m.
- Alineamiento: 7.30m menor a 8.00m

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal. Habiéndose citado a informe oral no asistió.

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

- ¿Cuál es la documentación idónea para levantar cargas técnicas de fábrica que fue materia de regularización al amparo de la Ley N° 27157?

VI. ANÁLISIS

1. La Ley N° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica¹ y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- y su Reglamento (TUO aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA) establece, entre otros aspectos, el procedimiento para regularizar edificaciones construidas o demolidas antes del 31/12/2016, 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.

El responsable de organizar la documentación sustentatoria es el verificador responsable, quien es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, que constata el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, entre otras funciones.

En caso de que el documento elaborado por este verificador (Informe Técnico de Verificación) contenga observaciones², respecto a

¹ Derogado en cuanto a la declaratoria de fábrica por la Ley N° 29090 modificado por la Ley N° 30830 en cuanto a edificaciones efectuadas hasta el 31/12/2016.

² Artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 27157.- 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.

13.2 Tratándose de densidad neta y de coeficiente de edificación, formulará observación solamente en los casos en que los índices reales indicados en el Informe Técnico de Verificación

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

transgresiones a la normativa urbanística o de edificación – entre otras – estas serán inscritas como una carga del inmueble en la partida registral del predio. El propietario del inmueble inscrito con observaciones, estará obligado a subsanarlas antes de ejecutar cualquier tipo de obra en la edificación (artículo 32 del Reglamento de la Ley N° 27157).

2. La cancelación de estas cargas técnicas se encuentra regulada en el artículo 34 del mismo Reglamento.

En el inciso 1 se señala que el propietario que subsane las observaciones inscritas como cargas, presentará, para la cancelación de éstas, un nuevo Informe Técnico de Verificación que acredite la subsanación, con firmas legalizadas por notario. A este informe se adjuntarán los planos replanteados, si fuera necesario.

En el inciso 2 se establece que cuando la cancelación de la carga determine la modificación del contenido del asiento de inscripción de la declaratoria de fábrica, el registrador procederá a extender el asiento modificatorio respectivo.

Luego, el artículo 82 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica que las cargas técnicas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

3. De la normativa vigente sobre regularización de declaratorias de fábrica, puede establecerse que las cargas técnicas se levantarán:

a) De conformidad con el artículo 82 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe técnico.

excedan, en más de 25%, los reglamentarios. En el caso del área libre, sólo observará si ella es inferior en más del 25% del porcentaje reglamentario.

13.3 Cuando el Verificador Ad Hoc constata la existencia de transgresiones a las normas de protección de bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, natural y/o de seguridad, entre otras, las hará constar como observaciones en su Informe, precisando su naturaleza y efectos.

13.4 Cuando la edificación a regularizar no transgreda la normativa urbanística o de edificación vigente al momento de su construcción y, como consecuencia de ello no se inscriban cargas técnicas, la posterior modificación de los Instrumentos de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se realiza respetando el derecho de propiedad. En caso se considere necesaria la afectación de dicho derecho, corresponde la aplicación del Decreto Legislativo 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, o norma que lo sustituya.

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

b) Otra forma de levantamiento es presentando el informe técnico de verificación en el que conste que no se está frente a cargas actuales porque las mismas responden a parámetros que existían al momento en que se levantó la edificación. En buena cuenta, las cargas técnicas desaparecieron por efecto de las modificaciones de las normas.

c) Si para levantar las cargas es necesario hacer obras en la edificación, se tendrá que hacer una modificación de la fábrica, debiendo presentarse el título que dé mérito a dicho acto, teniendo en cuenta que se trata de nuevas obras. Se trata de ampliaciones, modificaciones o remodelaciones de la fábrica inscrita, con las que hubieren desaparecido las cargas técnicas.

d) De conformidad con el artículo 34.2 del Reglamento de la Ley N° 27157, en aquellos casos en que se rectifican datos de la fábrica sin que se ejecuten nuevas obras y sin que se altere sustancialmente lo inscrito, procederá levantar la carga técnica si como consecuencia de dicha rectificación ella desapareciera, debiendo presentarse a tal efecto nuevo informe técnico de verificación.

e) Finalmente, en los supuestos en que se haya inscrito cargas técnicas originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones actuales y no así a la fecha de la regularización de la fábrica en virtud de la Ley N° 27157, se levantarán en virtud de nuevo informe técnico de verificación en el que se señale que a la fecha de la edificación se adecuaba a la normativa vigente en aquel entonces. Ello supone la comisión de un error de parte del verificador responsable al momento de consignar observaciones en el informe técnico de verificación sustentándolas en parámetros urbanísticos y edificatorios actuales y no así vigentes a la fecha de la construcción de la edificación.

Este supuesto de levantamiento ha sido establecido en los Plenos XXVIIXXXVIII del Tribunal Registral, en los que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria³:

CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

“Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”. Criterio adoptado en la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25/7/2007.

³ Realizado el 21, 22 y 23 de noviembre de 2007 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1/3/2008.

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

4. Como puede notarse, la normativa y jurisprudencia citadas consagran con amplitud, las facultades y competencias del verificador responsable en el ámbito de la regularización de edificaciones.

Dichas funciones han sido ratificadas mediante normativa posterior, como se puede apreciar del numeral 2.1 de la Ley N° 27333 que señala lo siguiente: "(...) En los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes".

5. Asimismo, el artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, modificado por Resolución N° 220-2004-SUNARP-SN establece que es función y obligación del verificador, certificar, entre otros: "que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones".

De este modo, compete al verificador responsable, en forma exclusiva y excluyente, certificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la fábrica a regularizar, siendo que, en el caso de haber consignado en el Informe Técnico de Verificación, observaciones a la edificación regularizada, le corresponde igualmente mediante un nuevo informe técnico el levantamiento de las observaciones.

Carecería de sustento en estos casos, requerir la intervención de la autoridad municipal, dado que en el trámite de "regularización de edificaciones" intervienen únicamente el propietario de la edificación y el verificador responsable, siendo que el funcionario municipal competente toma conocimiento de la declaratoria de fábrica mediante comunicación efectuada con posterioridad a la inscripción.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción del levantamiento de la carga técnica inscrita en la partida electrónica N°P01379603 del Registro de Predios de Lima, que está referidas al incumplimiento de los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

- Uso multifamiliar: con 3 unidades y solo admite una unidad de vivienda.
- Altura de edificación: 4 pisos más azotea mayor a 3 pisos.
- Coeficiente de edificación: 2.87 mayor a 2.10.
- Área libre: 13.42% menor a 30%
- Retiro: 0.00m menor a 1.50m.
- Alineamiento: 7.30m menor a 8.00m

7. Para el levantamiento de la carga técnica descrita en el considerando precedente se ha acompañado Informe Técnico de Verificación suscrito por verificador, arquitecto Himeron Annibal Ramírez Saldaña, con firma certificada por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 22/7/2021,

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

5. OBSERVACIONES
Ninguna.
De conformidad con el art. III del Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos y el Art. 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos y de conformidad con el Art. 2011 del Código Civil, Ley 27157, y su Reglamento aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA; la Ley N° 30830 y el D.S. 008-2019-VIVIENDA.
MEDIANTE EL PRESENTE, SE SOLICITA EL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA TECNICA REFERENTE A: USO MULTIFAMILIAR, ALTURA DE EDIFICACIÓN, COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN, AREA LIBRE, RETIRO, ALINEAMIENTO; DE LA PARTIDA N° P01379603, ASIENTO 00004 DEL RUBRO CARGAS Y GRAVAMENES.
EL VERIFICADOR RESPONSABLE QUIEN TIENE CONOCIMIENTO Y SUSCRIBE EL MISMO, BAJO LA MODALIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO COMO DECLARACION JURADA; SENALA LO SIGUIENTE:
Que, a la fecha de terminación de la construcción del inmueble, esta se adecuaba a las normas y diseño vigente a la fecha antes referida, señaladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, entre ellas; por lo tanto, las formulaciones de cargas técnicas a las normas técnicas arriba descritas carecen de sustento por los siguientes fundamentos técnico-legales.
Que, mediante Ley N° 30830 publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27/07/2018 se ha modificado la Ley N° 27157 ampliando el plazo de regularización de edificaciones culminadas hasta el 31/12/2016, así como establece que no procederá la regularización de edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológicas, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riveras de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.
Asimismo, mediante el D.S. 008-2019-VIVIENDA publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12/02/2019 se modifica, entre otros, el artículo 25° literal b) del Reglamento de la Ley N° 27157 que fuera aprobado por el D.S. N° 035-2016-VIVIENDA, respecto que ahora es requisito que acompaña al FOR, "la Declaración Jurada del Verificador Responsable adjunta 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 lo contrario, consigna las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo del presente reglamento." requisito que sustituye el requisito anterior del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.
Razón por la cual, en mi condición de verificador responsable, procedo a hacer la presente DECLARACION JURADA.
DECLARACION JURADA
El que suscribe HIMERON ANNIBAL RAMIREZ SALDAÑA, en mi condición de verificador responsable, identificado con DNI N° 07436231, CAP N° 12512, Registro de SUNARP N° 013936VCZRVI, VIII, IX.

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

DECLARO BAJO JURAMENTO Y ASUMO RESPONSABILIDAD SOBRE LO SIGUIENTE:
Que, respecto al predio sujeto de regularización inscrito en la partida N° P01379603 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, este NO SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS SUPUESTOS DE IMPROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN ESTABLECIDOS EN LA PRIMERA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIAS FINALES DE LA LEY N° 30830.
Asimismo, en concordancia con lo establecido por el D.S. 008-2019-VIVIENDA, que modifica entre otros, el artículo 25° literal b) del Reglamento de la Ley N° 27157, señalo bajo responsabilidad que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución.
Que, al respecto a lo antes señalado, cabe mencionar, que en el título archivado N° 02805441 del 11/12/2018 se determinó ERRONEAMENTE en el Informe Técnico de Verificación y en el Anexo de Constatación de Fábrica Ley 27157, ambos de fecha 01/12/2018, la existencia de "OBSERVACIONES" que constituyen carga técnica respecto al USO MULTIFAMILIAR, ALTURA DE EDIFICACIÓN, COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN, AREA LIBRE, RETIRO, ALINEAMIENTO; al tomarse como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de regulación y no las normas y diseño vigente a la fecha finalización de la edificación señaladas en el Reglamento Nacional de Construcciones, el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, entre otras; por lo tanto, las formulaciones de cargas técnicas a las normas técnicas arriba descritas ERRONEAMENTE carecen de sustento por los siguientes fundamentos técnicos – legales:
<p>1. Que, el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, aprobado por D.S. N° 053-98-PCM y modificado por D.S. N° 030-2002-MTC, señala en su título III de la Construcción, artículo 9°, numeral 4) <i>"En el caso de proyectos de densificación urbana que transformen viviendas unifamiliares en bifamiliares o multifamiliares y que se desarrollen dentro de las Áreas de Estructuración Urbana I o II en Lima Metropolitana y en áreas similares de otras Ciudades:"</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Se podrá hacer uso de los retiros o áreas libres existentes para establecer las circulaciones que vinculen las nuevas unidades de vivienda a la vía pública.</i> - <i>No será exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones.</i> - <i>No será exigible la provisión de estacionamientos.</i>
<p>2. Que, el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado mediante D.S. N° 039-70-VI y D.S. N° 063-70-VI, vigente desde 1970, en su Título I, Capítulo III, Numeral I-III-16.3 referente a Zonas Residenciales de Media Densidad, señala que el Área del Lote, Coeficiente de Edificación, Altura Máxima y Mínima Área Libre, Retiros y Estacionamientos, serán los que señale el Plan Regulador o el Estudio de Zonificación.</p>
Siendo así, el mismo reglamento define que el Plan Regulador, es el conjunto de normas y disposiciones técnicas legales y administrativas mediante las cuales se regula el desarrollo y la expansión de una ciudad, asimismo, también define a la Zonificación, como la parte del plan

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

regulador que trata de la organización integral de una ciudad; mediante la cual se propone la más adecuada utilización de la tierra.
3. Que, en cumplimiento de mis atribuciones señaladas en el artículo 24º del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, he podido certificar que, las edificaciones sujetas a la regularización de la declaratoria de fábrica inscritas en las partidas en cuestión, se encuentran al amparo de lo indicado en el Título III, Capítulo VII-B, Numeral III – VII – 9 del Reglamento Nacional de Construcciones, que señala que, “ <i>Toda obra que se construya deberá guardar armonía con el espacio urbano conformado por las calles y las edificaciones vecinas</i> ”; y como prueba de ello, manifiesto que la edificación guarda relación con las otras edificaciones que conforman el ambiente urbano; por lo cual NO corresponde constituir carga técnica sobre la edificación en lo referente a: USO MULTIFAMILIAR, ALTURA DE EDIFICACIÓN, COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN, AREA LIBRE, RETIRO, ALINEAMIENTO
Que siendo así, de conformidad con el artículo 82º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que se dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados correspondería realizar el levantamiento de las cargas técnicas señaladas, por lo que, no corresponde al registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe técnico.
Por lo expuesto, se aprecia entonces, que los nuevos documentos RECTIFICATORIOS otorgados por el verificador responsable, en ejercicio de sus atribuciones, constituye título suficiente para cancelar, en vía de rectificación, la carga técnica anotada en la PARTIDA N° P01379603, ASIENTO 00004 DEL RUBRO CARGAS Y GRAVAMENES; concluyendo que los inmuebles materia del presente NO TIENE CARGAS QUE FORMULAR.

Como puede apreciarse, el caso venido en grado se subsume en el supuesto e) del tercer considerando de este análisis, puesto que el nuevo verificador responsable señala que la edificación no transgrede los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en la normativa vigente a la fecha de finalización de la obra.

Efectivamente, el ingeniero verificador no sólo marcó los recuadros “sin observaciones” en los ítems 3.3 y 3.4 del (nuevo) Informe Técnico presentado, sino que también declaró, bajo responsabilidad, que **“la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución”**.

Al respecto, se debe tener en cuenta que dichas declaraciones, realizadas bajo responsabilidad del verificador, se sustentan en cuestiones técnicas que como lo hemos expresado no son objeto de calificación por el Registro, porque no corresponde a las instancias registrales determinar la existencia de transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, pues ello corresponde determinarlo a los verificadores responsables, como parte de su función como se ha detallado en los numerales que preceden; máxime, si el levantamiento de la carga técnica, en tal caso, se efectuará bajo responsabilidad del indicado verificador responsable.

RESOLUCIÓN No. - 2377 -2021-SUNARP-TR

Del mismo modo, tampoco corresponde al Registro analizar la pertinencia de las normas legales y/o reglamentarias utilizadas por el verificador responsable para declarar que los predios submateria cumplían con los parámetros urbanísticos y edificatorios existentes a la fecha de construcción de la edificación.

Se aprecia, entonces que, en el Informe Técnico de Verificación otorgado por el verificador responsable, arquitecto Himeron Annibal Ramírez Saldaña, sí consta la declaración expresa que la edificación cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios a la fecha de ejecución de la obra; constituyendo dicho documento título suficiente para cancelar la carga técnica inscrita en la partida electrónica N°P01379603 del Registro de Predios de Lima, no siendo necesario para este caso la presentación de documentación adicional puesto que la cancelación de la carga se realiza en mérito a la rectificación de la declaración efectuada por el verificador.

De no corresponder la declaración del verificador a la verdad, este será responsable por emitirla. Consecuentemente, **corresponde revocar la observación formulada** por el registrador público.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y proceder a su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Tribunal/Resoluciones2021/1954640-2021/P.Dp



Firmado digitalmente por:
ALIAGA HUARIPATA Luis
Alberto FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/11/2021 11:39:20-0500



Firmado digitalmente por:
ALDANA DURAN Nora
Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/11/2021 10:38:31-0500



Firmado digitalmente por:
RIVERA BEDREGAL Mirtha
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/11/2021 09:58:34-0500