



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1491 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 07 JUL. 2017

APELANTE : OLGER MARTÍN HINOJOSA CHACÓN
TÍTULO : N° 212813 de 27/1/2017.
RECURSO : H.T.D. n° 000686 de 25/4/2017.
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 solicitó la inscripción del levantamiento de la carga técnica registrada en el asiento 00008 de la partida n° P02118942 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Informe Técnico de Verificación suscrito por arquitecto Olger Martín Hinojosa Chacón, con firma certificada por Notario de Lima Oscar Leyton Zárate el 27/1/2017.

Con el reingreso del 27/2/2017 se presentó la siguiente documentación:

- Informe Técnico de Verificación suscrito por Olger Martín Hinojosa Chacón, con firma certificada por notario de Lima Oscar Leyton Zárate el 24/2/2017.
- Certificación de reproducción del pago de impuestos prediales del año 1977, expedidas por Notario de Lima Oscar Leyton Zárate el 24/2/2017

Mediante reingreso del 18/4/2017 se adjuntó:

- Informe Técnico de Verificación suscrito por Olger Martín Hinojosa Chacón, con firma certificada por Notario de Lima Oscar Leyton Zárate el 10/4/2017.
- Certificación de reproducción del pago por expedición de certificado y de rentas municipales, expedidas por Notario de Lima Oscar Leyton Zárate el 11/4/2017

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Liliana Bernuy Guerrero formuló la siguiente observación:

LEVANTAMIENTO DE CARGA (ALERO EXTERIOR):

RESOLUCIÓN No. -149/-2017-SUNARP-TR-L

1.- En el documento presentado vía subsanación, el Verificador procede a reiterar y ratificar lo suscrito en el informe técnico de verificación con certificación notarial de firmas de fecha 27/1/2017, señalando como sustento para el levantamiento de carga, la diversa jurisprudencia y precedentes de observancia obligatoria; sin embargo no indica cual es, dado que el único precedente de observancia obligatoria, referido a levantamiento de carga técnica en vía de rectificación es el: Precedente de Observancia Obligatoria aprobado mediante el XXVII y XXVIII Pleno del Tribunal Registral en las sesiones ordinarias del 21, 22 y 23 de Noviembre del 2007 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 01 de Marzo del 2008, sustentado en la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25 de Julio del 2007.

- Dicho Precedente de Observancia Obligatoria señala de forma clara, que está referido al "incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios", es decir sirve para levantar las cargas técnicas, por cuanto se declaró "erróneamente" en base a los parámetros de la fecha de regularización de la edificación y no en virtud de los de la fecha de ejecución de la obra; sin embargo, el alero exterior no constituye un parámetro susceptible de ser levantado por dicho precedente, si es que a ese se refiere, los aleros externos tienen su sustento en normas de edificación y construcción. Por lo tanto, deberá aclarar.

2.- Por otro lado, contradictoriamente a lo descrito en el reingreso, que el pedido de levantamiento de carga técnica (alero exterior), se sustenta en base a los precedentes de observancia obligatoria, señala en el último párrafo que la solicitud se basa en lo normado en el artículo 82° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- Al respecto, se informa al Usuario que dichos fundamentos resultan incompatibles y excluyentes entre sí, es decir, se debe peticionar el levantamiento de carga técnica (si es que correspondiese), en base al precedente de observancia obligatoria citado en el punto 1 o en su defecto en mérito a la norma antes acotada en el párrafo que antecede. Ahora, el levantamiento de carga técnica que tiene como sustento el artículo 82° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, (levantamiento de carga técnica NO en vía de rectificación, sino en base a título sustentatorio), requiere que se acredite el levantamiento de observaciones: "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. (...)"

- Por lo tanto, de tratarse de un error como señala el usuario, por haberse inscrito de forma errónea dicha carga, dado que como indica en la documentación, la obra fue ejecutada por etapas, siendo el primer piso terminado el año de 1958, contrario a lo señalado en el asiento de declaratoria de fábrica, no se ha considerado el principio de legitimación: "los asientos registrales se presumen exactos y ciertos, producen sus efectos y legitiman al titular a actuar conforme a aquellos, salvo que se rectifique o se declare judicialmente su invalidez" (Artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos), corresponde que se adjunte o acompañe documento sustentatorio expedido por la autoridad municipal competente para su inscripción.

- Téngase en cuenta que no se cuestiona los aspectos técnicos de dicho informe, dado que el levantamiento de carga solicitado, no se fundamenta en un sustento estrictamente técnico. Estando a lo señalado, se procede a reiterar la observación formulada, siendo su texto como sigue:

DEL LEVANTAMIENTO DE CARGA:

RESOLUCIÓN No. - 1491-2017-SUNARP-TR-L



1.- Mediante el presente título se solicita el levantamiento de carga inscrita en la Partida P02118942 en lo referente al alero exterior cuya medida excede lo permisible, según proyecto inscrito 0.70ml. y 0.85ml. Adjuntando para tal efecto, Informe técnico con firma legalizada del verificador responsable: arquitecto: Olger Martin Hinojosa Chacón, señalando como parte del sustento para levantar la carga inscrita (presuntamente por error) que la edificación se construyó antes del año de 1958, antes de la dación del Reglamento Nacional de Construcciones que ya regulaba la permisibilidad del alero hasta un máximo de 0.50ml. Lo expresado no se condice con el antecedente registral que señala en el asiento de declaratoria de fábrica que la fecha de culminación de la obra fue en Junio de 1986. Es decir con posterioridad a la entrada en vigencia del Reglamento Nacional de Construcciones. Por lo que el sustento para levantar carece de sentido si no se toma en cuenta la fecha de culminación de la obra que consta inscrita. (Principio de Legitimación).

- Por lo tanto, el solo Informe técnico no basta para levantarla carga inscrita, debiendo adjuntar documento sustentatorio expedido por la Municipalidad competente, aparejado al informe técnico de verificación presentado. Sírvase subsanar.

- Téngase en cuenta que esa prohibición de no exceder los 0.50ml, respecto del alero, ha sido normado en el Reglamento Nacional de Construcciones hoy derogado por el vigente Reglamento Nacional de Edificaciones.

**Los datos que obren en los documentos que se adjunten en vía de subsanación deberán ser concordantes entre si y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N° 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12-09-2006.

**El reingreso debe contener la naturaleza de los documentos que se adjuntan precisando el acto contenido en ellos (artículo 12 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.)

Base Legal. - Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA. Reglamento Nacional de Construcciones, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene, entre otros, que:

- La registradora sostiene que el alero tiene un sustento en normas de edificación y construcción por lo cual no constituye un parámetro, lo cual es un error, el certificado como su nombre lo indica es Certificado de Parámetros Urbanísticos y de Edificación y no excluye las normas de edificación y construcción, las cuales son susceptibles de observarse en el Informe Técnico de Verificación.
- No se ha tenido en cuenta el certificado de numeración expedido por la Municipalidad de Lima en el año 1958, con el cual se legitima la construcción efectuada en ese año, pues dicho certificado solo se emite a construcciones ya efectuadas.
- Adicionalmente, la municipalidad no puede emitir un documento con fecha pasada en la cual indica una norma y cuando con mayor razón se sabe que las mismas no existían en el año 1958 y no puede intervenir en un acto de regularización de fábrica en la cual solo interviene el verificador y el registrador. No podría emitirse un Certificado de Parámetros retroactivo ya que los mismos recién aparecen a partir del año 1999, a partir de la dación de la Ley n° 27157 y su posterior reglamento.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° P02118942 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio ubicado en Jr. Juan Manuel Pérez de Tudela N° 3340, 3344, 3348 (Mz. 70 lote 16), Asentamiento Humano Mirones Bajo, parcela B, distrito, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00007 consta inscrita la declaratoria de fábrica de 3 pisos y azotea, en mérito al Formulario Registral (FOR) N° 1 del 9/11/2012 autorizado por verificador Ricardo Manuel Martín Flores Basauri.

En el asiento 00008 corre registrada la carga técnica consignada en el informe técnico del verificador responsable Ricardo Manuel Martín Flores Basauri, que determinó que la edificación no cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios siguientes:

- Alero = R.N.C.: 0.50 ml.
- Proyecto: 0.70 ml. y 0.85 ml.

Los asientos 00007 y 00008 fueron extendidos en virtud del título archivado N° 01014932 del 12/11/2012.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Elías Vilcahuamán Ninanya.

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 Fábrica 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 21/7/1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

El 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 que el documento elaborado por este verificador (Informe Técnico de Verificación) contenga observaciones, respecto a transgresiones a la normativa urbanística o de edificación – entre otras – éstas 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).

RESOLUCIÓN No. - 149/-2017-SUNARP-TR-L

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 certificadas 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.

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 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.

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 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 la 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 XXVII-XXVIII del Tribunal Registral, en los que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria¹:

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.

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."

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.

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





5. En el presente caso, verificamos que corre registrada en el asiento 00008 de la partida N° P02118942 del Registro de Predios de Lima, la carga técnica consistente en que la fábrica levantada presenta como observación: alero de 0.70 ml y 0.85 ml, que se sustenta en la declaración del verificador responsable Arq. Ricardo Manuel Martín Flores Basauri.

Del título archivado N° 01014932 del 12/11/2012, que dio origen a la inscripción de la aludida carga técnica, se advierte que el referido verificador responsable señaló que conforme al Reglamento Nacional de Construcciones, vigente a la fecha de construcción del predio, el alero no podía exceder de 0.50 ml., sin embargo en la edificación existen aleros de 0.70 ml. y 0.85 ml. que exceden el mínimo legal.

6. Con el título venido en grado, mediante informes técnicos de verificación suscritos por arquitecto Olger Martín Hinojosa Chacón (verificador responsable inscrito en el índice de verificadores de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con el registro N° 000870VCZRIX) con firmas certificadas el 27/1/2017, 24/2/2017 y 10/4/2017, respectivamente, ante notario de Lima Oscar Leyton Zárate, se señala que la construcción del inmueble data de antes de 1958, año en que se expidió certificado de numeración cuya copia certificada se adjunta, y en el que no existía ninguna normatividad al respecto, por tanto el Reglamento Nacional de Construcciones que data de 1969 no resulta aplicable, solicitando el levantamiento de la carga técnica de la fábrica.

7. Como puede apreciarse, el caso sub materia se subsume en el supuesto e) del numeral 3 de éste análisis, puesto que el nuevo verificador responsable señala que la construcción del alero externo no vulneraba la normativa vigente a la fecha de la construcción de la edificación, ya que a la fecha de su construcción no existía norma que estableciera la dimensión de los aleros.

La registradora deniega la inscripción cuestionando la declaración del nuevo verificador, pues se indica que de acuerdo al antecedente registral que señala en el asiento de declaratoria de fábrica que la fecha de culminación de la obra fue en el mes de junio de 1986, esto es, con posterioridad a la entrada en vigencia del Reglamento Nacional de Construcciones, por lo que para levantar la carga se requiere documento sustentario expedido por la municipalidad competente.

Por su parte, el verificador sostiene que en el FOR se consignó el año de 1986 como última fecha de modificaciones y ampliaciones del predio, sin embargo con el certificado de numeración presentada se acredita que en el año de 1958 ya existía la edificación, por tanto no resulta aplicable el Reglamento Nacional de Construcciones.

Este colegiado considera que tratándose de cuestiones técnicas, no corresponde a las instancias registrales determinar si el alero cumplía o no la normatividad vigente a la fecha de las labores de construcción de la fábrica, 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.

8. En consecuencia, conforme al precedente señalado en el numeral 3 de este análisis, bastará la presentación de un nuevo informe técnico de verificación que rectifique aquél que dio lugar a la extensión de las cargas

técnicas extendidas y en el que se certifique que el predio cumple con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

En ese sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1775-2016-SUNARP-TR-L del 5/9/2016 y N° 1053-2017-SUNARP-TR-L del 12/5/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, según los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

P.L.A.

ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral