



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
ADMINISTRATIVO N° 2018 - 2122006**

**PRESENTADO POR**

**KATHERINE NOELIA LÓPEZ LÁZARO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**CHICLAYO – PERÚ  
2021**



**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE  
DERECHO

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 2018 - 2122006**

**MATERIA** : Declaratoria de Fábrica e Independización

**ENTIDAD PÚBLICA** : SUNARP – Zona Registral N° V Trujillo

**USUARIO** : M.P.D.

**BACHILLER** : Katherine Noelia López Lázaro

**CÓDIGO** : 2009206504

**CHICLAYO – PERÚ**

**2021**

## RESUMEN

El presente Informe Jurídico recae ante un procedimiento administrativo en materia registral, dando inicio mediante solicitud de inscripción ingresado mediante título 2018- 2122006, ante Registros Públicos (en adelante, SUNARP), siendo evaluado y calificado por el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V – Trujillo, donde se solicitó la inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica más la independización de unidades bajo el régimen de secciones de propiedad exclusiva de la Ley N° 27157, respecto del inmueble que consta en la partida electrónica N° 11251855 del Registro de Predios de Trujillo. El problema principal se centra en la observación de dos requisitos para este procedimiento por parte del Registrador Público, quien señala, por un lado, que el Certificado de parámetros urbanísticos presentado no corresponde al año de la construcción, y por otro lado, el Informe Técnico de Verificación se presenta en un formato copiado del Reglamento de la Ley N° 27157, y no en un formato autorizado por el Colegio de arquitectos o Colegio de ingenieros.

Ante ello, en primera instancia, el Registrador Público observa el título presentado, argumentando que no se estaría cumpliendo con las formalidades exigidas por las normas respecto a dos de los documentos alcanzados, otorgando al presentante un plazo para su subsanación. En este mismo orden y dentro del plazo, el presentante alcanza al Registrador Público escrito con argumentos en modo de subsanación de observaciones, pero sin entregar nuevos documentos; situación por la cual el Registrador Público no absuelve las observaciones y las vuelve a reiterar.

Es así que el Presentante del título al no estar de acuerdo con lo resuelto por el Registrador Público, interpuso Recurso de apelación, pasando el caso al órgano de segunda instancia. El Tribunal Registral, en última instancia administrativa, resuelve revocando las observaciones por parte del registrador público disponiendo la inscripción del título.

El expediente estudiado comprende elementos jurídicos tales como: el procedimiento registral y la calificación que realizan los registradores, así como los principios registrales en el actuar de cada caso en concreto, para lo cual se revisó la norma, doctrina y jurisprudencia materia de Derecho Registral, normas especiales, Derecho Administrativo y Derecho Civil.

## INDICE

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO.....	4
1.1. Solicitud de Inscripción de Título.....	4
1.2. Primera Esquela de Observación.....	5
1.3. Subsanción a la Primera Observación .....	6
1.4. Segunda esquela de Observación .....	7
1.5. Recurso de Apelación.....	8
1.6. Resolución N° 063- 2019-SUNARP-TR-T: .....	9
2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE .....	12
2.1. Es necesario que el Informe técnico de verificación sea presentado en formato expedido por el colegio profesional pertinente .....	15
2.2. Es exigible presentar al Registro certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de construcción bajo el procedimiento de regularización de edificaciones.....	17
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	19
3.1. Primera Esquela de Observación.....	19
3.2. Segunda Esquela de Observación .....	20
3.3. Resolución emitida por el Tribunal Registral .....	21
4. CONCLUSIONES.....	23
5. BIBLIOGRAFÍA .....	24
6. ANEXOS .....	25

## **1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO.**

### **1.1. Solicitud de Inscripción de Título**

Con fecha 19.09.2018, M.P.D, identificada con D.N.I. N° 7294652 (en adelante la recurrente), solicitó la inscripción de los actos registrales de regularización de declaratoria de fábrica e independización, mediante título ingresado N° 2018- 2122006 ante SUNARP - Sede Trujillo, respecto al inmueble de partida electrónica N° 11251865.

El predio se encuentra registrado en la partida n° 11251865 del Registro de Predios de Trujillo, y está ubicado en el Distrito y Provincia de Trujillo, Región La Libertad.

### **DOCUMENTOS PRESENTADOS**

La recurrente presenta en su solicitud los siguientes documentos:

- Se presenta formulario registral N° 01 (FOR) con firmas legalizadas de los actuales propietarios del inmueble, la Sra. E.E.B.M con DNI N°196705722 y el Sr. H.S.R.R., con DNI N°18111451, así como firma legalizada del Verificador Ing. J. M.S.S.L., ante la notaria de Trujillo Doris Paredes Haro con fecha 15.09.2018.
- Informe Técnico de Verificación de procedimiento de regularización suscrito por el Verificador Ing. J.M.S.S.L., con firma legalizada antenotaria Doris Paredes Haro, de la ciudad de Trujillo, con fecha 15.09.2018.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 932-18, de fecha 24 de agosto 2018, extendido por el Sub gerente de edificaciones de la Municipalidad Provincial de Trujillo, Arq. Roberto Octavio Chávez Olivos.
- Solicitud de inscripción de Independización debidamente firmada por los propietarios la Sra. E.E.B.M., con DNI N°19670572 y el Sr. H.S.R.R, con DNI N°1811145, cuyas firmas han sido legalizadas por notaria de Trujillo, Doris Paredes Haro con fecha 15.09.2018.
- Reglamento Interno del Edificio en Posesión Informal xxxxxxxxxxxxxxxx – Trujillo, con las firmas legalizadas de los propietarios la Sra.

E.E.B.M, y del Sr. H.S.R.R. y del verificador Ing. J.M.S.S.L. ante notaria de Trujillo Doris Paredes Haro con fecha 15.09.2018.

- Planos de localización-ubicación (lámina U), de distribución (lámina N° A1, A2 y A3), de independización (lámina N° I-1 , I-2) con firmas legalizadas de los propietarios la Sra. E.E.B.M., el Sr. H.S.R.R. y del verificador Ing. J.M.S.L., ante notaria de Trujillo Doris Paredes Haro con fecha 15.09.2018.

## **1.2. Primera Esquela de Observación:**

Mediante esquela de observación, el Registrador Público Robert Zavaleta Neyra, en merito a la calificación del título 2018-2122006, referente a los actos registrales de regularización de declaratoria de fábrica, independización, referente a la partida registral N° 11251865, procedió a observar bajo los siguientes fundamentos:

- Como primer punto de observación, manifiesta que el informe técnico de verificación, documento anexo al FOR, no cumple con la debida formalidad establecida para su presentación, debido a que, por ser una **copia** del documento oficial aprobado por el Colegio de Ingenieros o Arquitectos, es decir un formato que no ha sido solicitado directamente por los Colegios respectivos, estaría vulnerando lo establecido en la primera **Disposición Final del D.S. 035-2006-vivienda**.

Por lo tanto, señala se subsane adjuntando el Informe en formato original distribuido por el Colegio de Ingenieros o Colegio de Arquitectos, conforme a las Disposición Final de la mencionada norma en el párrafo anterior.

- Como segundo punto de observación, y conforme lo establece el art. 25° del D.S. 035-2006-vivienda, en su inciso b) que trata sobre el “certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios”, determina que dicho documento debe adjuntarse a la fecha en que se terminó la edificación, es decir, lo que estaba vigente al mes de (noviembre del año 2016), fecha en que se terminó la construcción y como se plasma en el Formulario Registral (FOR); sin embargo se presentó certificado de parámetros urbanísticos al año 2018, fecha posterior a la culminación de la obra (24.08.2018); por lo cual solicita que se regularice dicho documento, presentando un nuevo certificado (fecha en que se realizó la edificación). (Ministerio de Vivienda, 2006)

A su vez se hace mención de los citados artículos que dan mérito a la observación:

- Art. 2011° del C.C.
- Art. 32° y 33° del TUO del RGRP.
- Art. 78° del Reglamento del RIRP.
- Art. 8°, 9°, 14°, 25° del D.S. 035-2006-vivienda / Ley N° 27157/ Ley N° 30830.

### **1.3. Subsanación a la Primera Observación:**

El 10 de octubre de 2018, la recurrente, en calidad de presentante del título N° 2018-2122006, formula escrito subsanatorio y solicita se proceda a la inscripción del acto, fundamentándose en los siguientes términos:

- Respecto de la primera observación, la recurrente señala, en que cambiaría el valor o logotipo de los colegios profesionales al Informe técnico de verificación?, si es de suma importancia el ser un documento original expedido y aprobado por dichos colegios?, toda vez que el documento original del colegio profesional generaría un costo adicional para el administrado, el cual notendría por qué asumir. Además, que se estaría afectando principios tales como: el principio de informalismo, eficacia, celeridad y simplicidad; puesto que tienen carácter taxativo y se debe tener en cuenta para este tipo de procedimiento.
- Respecto de la segunda observación, sobre el certificado de parámetros, y conforme artículo 9° del TUO del Reglamento - Ley N° 27157; la recurrente señala que sólo el verificador es el único responsable de comprobar la existencia y cumplimiento de la edificación correspondiente, por lo tanto no debería existir una comparación de los parámetros urbanísticos y edificatorios actuales a la fecha de expedición (24.08.2018) y los parámetros vigentes a la fecha de terminación de la obra (noviembre - 2016); el cual no corresponde ni es motivo para exigir que se determine explícitamente los parámetros vigentes a la fecha de culminación de la fábrica y cuáles de ellos cumplían con la edificación, por lo cual no es exigible la presentación de dicho documento (certificado de parámetros) a la fecha que el registrador solicita, teniendo en cuenta que este procedimiento se encuentra a cargo del verificador responsable.

#### **1.4. Segunda esquila de Observación:**

Con fecha 17 de octubre del 2018, previa revisión de los argumentos de la recurrente por absolver las observaciones; el registrador público formuló por segunda vez, argumentando lo siguiente:

- ❖ Que de conformidad con los literales c. y d. del artículo 32° del RGRP, respecto de la calificación Registral, señala que esta evaluación no solo comprende en demostrar la validez del acto o contrato, sino la formalidad del título constituyente, comprobando así el derecho inscribible, así como también los documentos que conforman dicho Título se ajusten a las normas legales sobre la materia como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento.
- ❖ A su vez hace mención del artículo II del título preliminar del RGRP, sobre el principio de rogación y titulación auténtica, indicando que los asientos registrales sólo se desarrollan a instancia y a disposición de los otorgantes de un acto u derecho, o tercero interesado en virtud del título que constituya, vale decir; la inscripción se realizará en mérito a instrumento público, salvo clausula contraria.
- ❖ Asimismo, y acorde artículo 24° del reglamento de índice de verificadores inscrito por Sunarp, establece que es deber del verificador responsable determinar que los predios cumplen con todas las condiciones y requisitos pertinentes al procedimiento de regularización.
- ❖ Respecto a los demás extremos, el registrador Público, transcribe lo mismo de la primera esquila de observación.

A su vez se hace mención de los citados artículos que dan mérito a la observación:

- Art. 2011° del C.C.
- Art. 32° y 33° del TUO del RGRP.
- Art. 78° del RIRP.
- Art. 8°, 9°, 14°, 25° del D.S. 035-2006-vivienda / Ley N° 27157/ Ley N° 30830.
- Disposiciones Finales del D.S. 035-2066-VIVIENDA.

## **1.5. Recurso de Apelación:**

Mediante fecha 25 de octubre de 2018, la recurrente, Srta. M.P.D., presenta recurso de apelación contra la citada observación de fecha 17 de octubre del 2018, con los siguientes fundamentos:

- ❖ Respecto de la primera observación, sobre el Informe técnico de verificación; manifiesta que implicancia, valor y que cambiaría tener el logotipo de los colegios profesionales; si es de suma importancia para el asiento registral de la declaratoria de dicha edificación contar con respectivo documento y su logotipo, para que el registrador público solicite el documento originario proveniente y expedido por el colegio de arquitectos o ingenieros. Además, precisa que se estaría vulnerando diversos principios tales como: el principio de informalismo, eficacia, celeridad y simplicidad, puesto que tienen carácter taxativo y se debe tener en cuenta para este tipo de procedimiento. A su vez señala también que sería un costo adicional para el administrado, el cual no debería ser asumido.
- ❖ Sobre el segundo punto, señala y concluye que no es necesario adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos de la fecha en que se realizó la edificación (*noviembre del 2016*), ya que según lo estipulado mediante artículo 9° del TUO del reglamento bajo Ley N° 27157, determina que solo es responsabilidad del verificador corroborar la existencia y las propiedades de la construcción; así como también el cumplimiento de la normativa urbanístico y de la edificación correspondiente, debido a que la ley ha reservado al verificador responsable la obligación bajo su responsabilidad de verificar los parámetros, quedando relevadas las instancias registrales de emitir pronunciamiento alguno, puesto que el régimen de la ley 27157 es especial y se encuentra a cargo del verificador.
- ❖ Ante ello la recurrente, manifiesta que no es motivo exigir que se declare explícitamente cuales fueron los parámetros vigentes a la fecha de la terminación de la fábrica y cuáles de ellos cumplía con la edificación, dado que la actuación del verificador resulta indiscutible dentro del procedimiento de declaratoria de fábrica, en virtud a lo establecido mediante Ley N° 27157, además resalta que dicho documento que obra en el presente título ha sido meritado por dicho profesional a cargo de la regularización que se pretende

inscribir, y que da cuenta que corresponde al predio, asumiendo la autenticidad y exactitud de dicha información.

- ❖ La recurrente, menciona haberse desconocido las implicancias respecto del principio de legalidad que se encuentra estipulado en su Art. 2011° del C.C., puesto si bien las instancias registrales califican los documentos materia de inscripción, tal labor no puede estar sujeta al arbitrio de las instancias registrales, debido a estar comprometida a una serie de alcances que la hacen bastante regulada, vale decir, no pueden solo quedar al arbitrio completo y absoluto del registrador que pese a su autonomía, debe ajustar tal actividad frente a las previsiones de la ley. Frente a esta situación, los límites para su actividad son justamente de la propia norma, es decir, el Registrador no puede fijar exigencias mayores a las previstas de las leyes y reglamentos.
- ❖ Concluyendo así respecto del principio de legalidad, que logra determinar, que su actuar no sólo es a favor de las instancias registrales al momento de realizar su actividad, sino también hacia los administrados con el fin de que conozcan cuáles son los límites de la actuación registral al momento de calificar.
- ❖ Finalmente, no debe perderse de vista, que la “*calificación registral*” es un examen técnico formal que realiza el registrador al momento de evaluar y calificar un título, basado en documentos fehacientes, de alcance limitado y que por su naturaleza no evalúa más allá de su condición.

#### **BASE LEGAL:**

- Artículo 142° - Reglamento General de los Registros Públicos.
- Artículo 143° - RGRP.
- Artículo 144° - RGRP.
- Artículo 145° - RGRP.

#### **1.6. Resolución N° 063- 2019-SUNARP-TR-T:**

Mediante Res. N° 063-2019-Sunarp-TR-T con fecha 25 de enero de 2019; el Tribunal Registral–Sede Trujillo, emite pronunciamiento en segunda y última instancia administrativa respecto al presente caso.

**Los fundamentos de la Sala al análisis de la resolución fueron los siguientes:**

- La regularización de edificaciones se encuentra en el Título I de la Ley n°27157 y en la sección primera de su reglamento, además según el artículo 3° de esta ley sobre la regularización, señala el plazo para las edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre del 2016, que no cuenten con licencia de construcción, conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno, pueden sanear su situación de acuerdo a lo establecido en esta norma. Este tipo de procedimiento es de un tipo simplificado, por lo que no requiere de aprobación municipal ni permiso de otra autoridad, ya que solo se requiere la participación de un verificador común (arquitecto o ingeniero), como el consentimiento de los propietarios mediante formulario registral (FOR) con la debida certificación ante notario, entre otros requisitos establecidos en la norma.
- ❖ Conforme artículo 24° del TUO del reglamento – Ley n° 27157, el FOR, es el documento que da mérito a la inscripción de regularización de edificaciones, el cual contiene título registral que sustenta el acto o contrato que se desea inscribir.
- ❖ Así mismo el artículo 25° menciona los requisitos que se adjuntan al FOR, tales como el Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios y Informe Técnico de Verificación, que son objeto de observación por el registrador.
- ❖ Referente a la presentación del informe técnico en formato distribuido por el Colegio de Ingenieros o Arquitectos, tal y como lo señala la Disposición Final del D.S. 035-2006-VIVIENDA, que dispone **“Están especialmente autorizados** a reproducir los formularios que se aprueben con el presente reglamento, el CAP y el CIP, para así distribuirlos entre sus asociados y el público en general.” Por lo cual se puede apreciar de lo antes mencionado, al referirse tal y como lo transcribe la norma **“están especialmente”**, estamos frente al hecho de que no se estaría excluyendo a otras formas de reproducción donde los administrados consideren poder emplear, siempre y cuando dicho documento cumpla y reúna la formalidad como tal, de acuerdo a lo establecido en los arts. 12° y 13° del reglamento.
- ❖ Debido a ello, es así que el informe técnico de fecha cierta (15.09.2018), autorizado por el verificador, guarda coherencia con el formato admitido por el Decreto Supremo n° 035-2006-vivienda, ya que se ha cumplido y constatado lo establecido en el artículo 12° (contenido del informe), por lo tanto, resulta válido el documento (informe) suscrito por el Ingeniero civil Saldaña, para el presente procedimiento de regularización.

- ❖ Se resalta también los principios como el de Informalismo recogido en su artículo 1.6., así como el principio de simplicidad en su artículo 1.13.; conforme al procedimiento Administrativo General – Ley n° 27444, señalando en rasgos generales que lo que se pretende es no desincentivar al administrado ni al procedimiento, conforme a los trámites que se solicitan, sino llegar a un resultado positivo para el fin que se desea obtener; revocando así en punto número 1.
- ❖ Respecto del segundo punto referido a la presentación del certificado de parámetros de la fecha en que se realizó la obra. Como ya se ha indicado, es título suficiente para la inscripción de regularización de declaratoria de fábrica, el Formulario Registral (FOR), y conforme al referido art. 25° del reglamento - Ley n° 27157, dicho documento es uno de los cuales irá anexado al FOR, sin embargo, no es el documento que da origen para la inscripción. Además de la función que tiene el verificador de asumir que dicho documento (certificado de parámetros), es veraz y guarda relación con los parámetros que se dieron al momento de la construcción.
- ❖ Concluyendo así, diremos entonces que el certificado recoge los parámetros actuales, pues está previsto para construcciones nuevas, por lo que la edificación que se regulariza terminada en (31.12.2016) se realizó con los parámetros vigentes a la fecha de su construcción, los cuales eventualmente podría haber cambiado.
- ❖ Ante ello, y según el criterio anterior, debería primar dichos parámetros a su fecha de construcción y no los de fecha de declaratoria de fábrica en vía de regularización, es ahí donde se determina y manifiesta que es tarea del verificador responsable dar cuenta de ello, por ende la Sala concluye que no es exigible la presentación al Registro del certificado de parámetros que estuvo vigente a la fecha de la construcción, ya que resulta suficiente presumir válidamente que la evaluación del verificador fue realizada teniendo en cuenta los parámetros de ese tiempo acorde a la fecha de la construcción, además de su función incuestionable que tiene en el procedimiento de regularización, revocando así el punto número 2.
- ❖ Por último, la primera instancia dentro de sus fundamentos legales hace mención de la resolución n° 1401-SUNARP-TR-T (resolución que el registrador señaló en materia de observación), por lo que este Colegiado no comparte tal argumento debido a que no guarda relación, sino trata de uno distinto al presente caso, referido a un levantamiento de carga técnica.

- ❖ **POR LO QUE SE RESUELVE: REVOCAR** los puntos observados y **DISPONER** la inscripción del título, previa liquidación de los derechos registrales.

## **2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**

Con el fin de efectuar un análisis completo, considero que es necesario establecer algunos conceptos jurídicos relevantes al presente procedimiento registral desarrollados por diversos autores destacados dentro del ámbito registral; asimismo se procederá a determinar que problemas jurídicos se encuentran en el presente caso.

En primer lugar, empezaré a definir al Derecho Registral como aquella disciplina jurídica que se encarga del estudio de los principios y normas que regulan el funcionamiento y la actividad de los Registros Públicos, así como los actos jurídicos inscribibles en los diversos registros, con la finalidad de brindar seguridad jurídica.

Al respecto, Ramírez, E. define al Derecho Registral, de la siguiente manera:

*“El Derecho Registral es el conjunto de normas jurídicas vigentes y de principios registrales, que regula la organización y funcionamiento de los Registros Públicos, así como las anotaciones preventivas y las inscripciones en los diferentes registros que forman parte del sistema registral en cada Estado, en un determinado tiempo y espacio, y su relación con terceros.” (2018, p.6)*

Por otro lado, debemos tener en cuenta la calificación registral como el estudio y juicio valorativo que desarrolla el registrador, y por consiguiente el órgano de segunda instancia (Tribunal) en el procedimiento registral, a fin de determinar y establecer si los títulos contienen los requisitos establecidos señalados en la presente norma. Señalando así lo contemplado en el primer párrafo del Artículo 2011° del Código Civil:

*“Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. (Ministerio de Justicia, 2015)*

El autor, Huarancca, A. describe a la calificación registral de la siguiente manera:

*“La calificación registral viene a ser un juicio lógico, examen, verificación o evaluación de los títulos presentados, los mismos que contienen el derecho o acto rogado que serán materia de análisis para su respectiva inscripción, por parte de un funcionario, esto es: el registrador, y en su caso oportuno lo será en segunda instancia el Tribunal Registral en aras de determinar si puede acceder al Registro el referido acto o derecho rogado. En tanto que solo tengan acceso al mismo, títulos válidos y perfectos en la forma y en el fondo.”* (2015, p. 157)

Continuando en ese sentido, es importante mencionar al Procedimiento Registral como base para la respectiva calificación de los títulos contenido en acto inscribible. De acuerdo al RGRP; conforme *Artículo 1°* define: *“El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título”*. (SUNARP, 2012)

Al respecto Ramírez, E. define al Procedimiento Registral:

*“El procedimiento registral está basado en la existencia de un documento público, es decir, documento fehaciente que sustente la actividad del registrador y el procedimiento registral. Así mismo podemos apreciar que el procedimiento registral en el Perú, presenta una primera instancia por parte de la calificación registral efectuada por el registrador público; y una segunda instancia representada por el Tribunal Registral, que resuelve por ejemplo un recurso de apelación. Y de ser el caso, si uno no está de acuerdo con lo estipulado por el Tribunal Registral, tenemos la acción contenciosa administrativa, que se resuelve fuera del ámbito registral.”* (2018, p.33-34)

Otro concepto sería el del autor Huarancca, A., mencionando lo siguiente:

*“El procedimiento registral es un conjunto de actos encadenados o sucesivos destinados a obtener la inscripción de un título. Toda vez que inicia con la rogatoria manifestada en la presentación de los documentos, esto es, el título.”* (2015, Pág.117)

Concluyendo así y haciendo mención al artículo 7° del RGRP, define *al título como el documento o los documentos en que se funda inmediata y directamente el derecho o*

*acto inscribible y que por sí solo acredite fehaciente e indubitadamente su existencia.*  
(SUNARP, 2012)

Es por todo lo antes mencionado, que nuestro sistema registral, se basa en una serie de aspectos como lo son la naturaleza del procedimiento, su actuar tanto del Registrador como del Tribunal Registral, al momento de evaluar y calificar los títulos y así poder llegar a la inscripción de los actos, de tal manera que, de lugar a su publicidad, se obtenga seguridad jurídica y la garantía del derecho inscrito frente a otros.

Recordemos que, en el presente caso, se solicita la inscripción de regularización de declaratoria de fábrica e independización mediante Ley n° 27157.

El acto de regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley n° 27157 y en la sección primera de su reglamento cuyo TUO fue aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, en el cual mediante art. 3°, señala el plazo para las edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, como también el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica e independización, lo cual se ve reflejado en nuestro caso. (Congreso de la República, 2018)

Por lo tanto, es conveniente afirmar que este procedimiento es de tipo simplificado puesto que no necesita de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Solo basta con la participación de un verificador responsable sea un arquitecto o un ingeniero, así como la participación de los propietarios del inmueble, solicitando a través de un Formulario Registral (FOR) la inscripción del acto materia de regularización, con su debida certificación notarial, entre otros requisitos que figuran en la norma.

A su vez, y como ya se ha mencionado líneas arriba, el artículo 24° establece: *“El FOR, es aprobado por la SUNARP o el RPU, y constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar”.* (Ministerio de vivienda, 2006)

Por lo que en su artículo 25°, respecto de los requisitos del expediente de regularización, señala todos los documentos que van anexados al Formulario Registral (FOR), como lo son el certificado de parámetros y el informe técnico de verificación,

que es de competencia exclusiva del verificador cumplir con la formalidad y legalidad de estos documentos.

Dicho esto, y para el análisis del caso, corresponde analizar e identificar las interrogantes como los problemas que se presentaron en el expediente, y que son los detallados a continuación:

### **2.1. Es necesario que el Informe técnico de verificación sea presentado en formato expedido por el colegio profesional pertinente.**

Como bien se refiere la Ley n° 27157 y su reglamento -TUO aprobado por decreto supremo 035-2006-VIVIENDA, se establece en su artículo 25°, al Informe técnico de verificación.

Si bien este documento es uno de los requisitos que se anexan al Formulario Registral, sin embargo, no tiene la condición de título que da origen a la inscripción ya que como se ha señalado anteriormente y conforme lo establece el artículo 24°, elFOR es el único documento que da mérito a la inscripción de regularización, el cual constituye título inscribible, materia de rogación.

Teniendo en cuenta, además mediante artículo 9° que *establece al verificador responsable, encargado del trámite de regularización, la potestad de organizar la documentación que se adjuntará al FOR, y bajo su responsabilidad emitirá el Informe técnico de verificación.* (Ministerio de vivienda, 2006)

Además, cabe resaltar y tal y como lo señala el artículo 12° del TUO del Reglamento de la Ley n° 27157, respecto al contenido del informe técnico de verificación, manifiesta que el verificador responsable emite dicho documento según formato aprobado por mencionado reglamento, además de lo dispuesto en la primera disposición final que señala como deben ser autorizados y aprobados los formularios respectivos.

Es así que podemos determinar que no solamente los informes técnicos de verificación emitidos por alguno de estos colegios, tendrán la validez para su presentación al Registro correspondiente, teniendo en cuenta la transcripción mencionada según las disposiciones finales que dicta: *“Están especialmente*

*autorizados*”, por lo que se aprecia que no se está excluyendo a otras maneras de reproducción, donde tanto los administrados, en nuestro caso los propietarios y el verificador responsable, consideren poder emplear, siempre que dicho documento cumpla y reúna la formalidad e incluya las disposiciones establecidas por el *artículo 12° del TUO*, que señala las características que debe contener el informe, resultando válido la presentación de este documento.

Por otro lado, también podemos notar que la norma no especifica ni determina con claridad en la frase ya mencionada líneas arriba, que los propios colegios deban otorgar dicho documento con su logotipo, para que se realice el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica e independización, como bien ya sabemos, está a cargo del verificador, lo cual si así fuera el caso de ser expedido por los propios colegios a cargo, la norma debería señalar con exactitud dicha mención, ya que por el momento resultaría un tanto ambigua, además no niega el poder utilizar otras formas de reproducción, por ende, la norma debería en todo caso modificar o esclarecer tal punto, para así no presentarse disconformidad por parte del Registrador como del administrado.

Es también importante mencionar principios fundamentales que establecen y sustentan al procedimiento administrativo de la Ley n° 27444, los cuales deben ser aplicados dentro del accionar de la Administración Pública, siendo así para su relevancia con el caso, mencionaremos a dos de ellos:

El principio de Informalismo contemplado en el subnumeral 1.6. del artículo IV del Título Preliminar de la Ley n° 27444 que señala: *“Las normas de procedimiento deber ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público”*. (Congreso de la República, 2004)

El principio de Simplicidad ubicado en el subnumeral 1.13. del artículo IV del Título Preliminar de la Ley n° 27444 que define: *“Los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir”*. (Congreso de la República, 2004)

A su vez mencionaremos acerca de la simplificación administrativa:

❖ Marticorena, W., expresa sobre el principio de simplicidad:

*“La simplificación administrativa es el conjunto de principios y acciones que tienen como objetivo eliminar los obstáculos y costos innecesarios para la sociedad que genera el inadecuado funcionamiento de la administración pública. Abarca todos los aspectos vinculados con el desarrollo de procedimientos y servicios administrativos prestados en exclusividad por las entidades públicas” (2011 p. 11)*

Siguiendo en relación a los principios administrativos, considero importante mencionar una resolución pertinente al principio de informalismo:

Lo que señala este principio es prevalecer las formas que sustentan el procedimiento administrativo, vale decir, no debe ser percibido como un mecanismo que desincentive al administrado ni al procedimiento, sino de buscar un trámite organizado, sencillo, en donde las normas registrales sean a favor de los usuarios, y poder hacer efectivo la inscripción de sus títulos, toda vez que se trate de aspectos formales, que no afecten a terceros o al interés público, con el fin de obtener un resultado positivo. (SUNARP, 2016)

Finalmente, y concluyendo con este primer punto, el informe de fecha cierta 15.09.2018, autorizado por el verificador responsable Saldaña, guarda coherencia con el formato aprobado por el D.S. 035-2006-VIVIENDA, por ende, resulta apropiado el documento que contiene el informe técnico suscrito por el verificador, para llevar a cabo el presente procedimiento de regularización.

## **2.2. Es exigible presentar al Registro certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de construcción bajo el procedimiento de regularización de edificaciones.**

De acuerdo al numeral 5.2. del artículo 5° del Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo n° 011-2017-VIVIENDA, señala: *“Este certificado es el documento emitido por las Municipalidades en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, en el cual se especificarán los parámetros y condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento*

de su expedición al cual se sujeta al proceso de edificación”. (Ministerio de Vivienda, 2017)

Como ya se establecido este documento es otro requisito que se anexará al FOR, además que el certificado recoge los parámetros actuales, pues está previsto para construcciones nuevas. Así mismo dicho documento se otorga por un plazo determinado, y no se ha establecido precisión alguna hasta el momento que el certificado debe estar vigente para los trámites de regularización de edificaciones.

Por lo tanto, partiendo en esa dirección y relevante a nuestro caso, el certificado que se adjuntó al FOR contiene los parámetros vigentes a la fecha de expedición (posterior a la finalización de la fábrica), por lo que el certificado que se dio al momento de la construcción (noviembre 2016), pudo haberse realizado conforme a los parámetros vigentes, sin embargo, pueden haber cambiado y ser distintos a los vigentes a la fecha de regularización.

Ante ello, y con este criterio, no es exigible el certificado de parámetros que estuvo vigente a la fecha de la construcción, debido que es suficiente presumir que la actuación y evaluación del verificador fue realizada teniendo en cuenta los parámetros a la fecha de la construcción, puesto que él es el encargado de verificar bajo responsabilidad dichos documentos, y tomando en cuenta que es de su competencia el llevar a cabo este procedimiento.

Por lo que tomaremos en cuenta algunas resoluciones que son relevantes a nuestro caso:

**RESOLUCIÓN N° 650-2018-SUNARP-TR-T del 22 de noviembre de 2018:**

*“Como se señala en esta resolución, la Ley n° 27157 es especial y es distinta al régimen general de calificación respecto de los artículos 2011° del CC y 32° del TUO del RGRP, debido a que la responsabilidad recae en el registrador y en el Tribunal, sin embargo, para este procedimiento solo es necesario la intervención del verificador, las partes y del notario. En ese sentido, el FOR es el título que da mérito al acto inscribible, y los requisitos se anexarán como sustento para la documentación según lo establecido en el art. 25°, a su vez estos documentos deben ser suscritos por el verificador y los propietarios, mediante firmas certificadas por notario competente, por lo tanto y en ese orden de ideas, la ley le ha facultado al verificador la responsabilidad y el deber de verificar el cumplimiento de los parámetros aplicables al predio, y conforme a lo emitido por la municipalidad, siendo así que las instancias registrales quedarían relevadas de emitir pronunciamiento alguno, respecto de este singular procedimiento. (SUNARP, 2018).*

**RESOLUCIÓN N° 1392-2014-SUNARP-TR-L del 25 DE JULIO DE 2016:**

*“De acuerdo a esta resolución, cabe destacar la evaluación del verificador responsable, al señalar si hay infracciones en los parámetros urbanísticos en el procedimiento a regularizar, de ser el caso los consignará como observaciones en el informe técnico. Por lo tanto, si el verificador manifiesta que determinada edificación, se sujetó a las normas aplicables al momento de su realización, no es de competencia del Registrador, discutir tal afirmación, puesto que es el encargado es el mismo verificador, y por consiguiente no debe exigirse la presentación de dicho documento vigentes a la fecha de certificación de los documentos”. (SUNARP, 2013).*

**RESOLUCIÓN N° 618-2018-SUNARP-TR-L del 15 DE MARZO DE 2018:**

*“Se determinar que es de exclusividad del verificador responsable, determinar las posibles infracciones de los parámetros urbanísticos en el procedimiento de regularización de edificaciones, así como las observaciones pertinentes en el Informe Técnico de Verificación. Es por ello, que el verificador determina si hubiera observaciones o no y las plasma en el informe. Además de saber que la persona a cargo es justamente el verificador, quien se encarga de velar por el cumplimiento de estos requisitos, por lo cual no es exigible que se especifiquen los parámetros a la fecha de la edificación y los actuales. (SUNARP, 2013).*

**3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.**

**3.1. Primera Esquela de Observación:**

Con fecha 25 de setiembre del 2018, el Registrador Público primera observación, indicó que el Informe técnico de verificación no cumple con la formalidad establecida en las disposiciones finales del D.S 035-2006-VIVIENDA, puesto que no es el formato expedido por los colegios profesionales de ingenieros o arquitectos, y de esta manera no se procedería con la inscripción.

A su vez observa por el certificado de parámetros, que no es emitido a la fecha en que se realizó la edificación (noviembre de 2016), sino que se presenta uno posterior a la fecha de la construcción (2018), por lo cual solicita regularizar.

Como bien sabemos el Formulario registral (FOR), es el instrumento que da mérito a la inscripción de regularización, el cual constituye título registral.

Continuando respecto a los dos puntos observados, son requisitos que van anexos al Formulario Registral; sin embargo, no son los documentos que darán mérito al acto inscribible, además que quien está a cargo de la verificación de tales documentos es el verificador responsable.

Como ya habíamos mencionado al artículo 2011° del Código Civil que señala la forma de como los registradores califican la legalidad de los documentos que son presentados, como su capacidad y la validez que contiene el acto, materia de inscripción.

Por lo que considero que el Registrador no actuó conforme a este principio al momento de calificar dicho título, y observó dos documentos los cuáles no contravenían al acto materia inscribible. Por ende, mencionaremos una resolución acorde a este punto:

Si bien el artículo 2011° establece el principio de legalidad, como base fundamental de la actividad registral, su labor ante este tipo de procedimiento, no puede ser absoluta ni tampoco al arbitrio exclusivo del registrador como de las instancias registrales, sino debe ser concordante a los alcances que la norma señale, además el art. 32°, precisa los alcances de la evaluación exhaustiva que se tiene al momento de calificar un título, partiendo entonces que su ejercer y evaluación deben estar sujetos a los lineamientos establecidos. (SUNARP 2015)

Es así y de lo antes expuesto, podemos apreciar que ninguno de los documentos que observó el Registrador, eran materia de su competencia, a su vez eran aspectos que no afectaban al acto materia de inscripción, y por último recordar que este procedimiento está a cargo del verificador responsable, quién da veracidad y autenticidad de tales documentos, y se encarga de todo el trámite para la regularización de edificaciones.

No encontrándome conforme con la observación formulada por el registrador.

### **3.2. Segunda Esquela de Observación:**

Con fecha 17 de octubre del 2018, el registrador volvió a formular una segunda observación tomando en cuenta el artículo 32° del RGRP, en torno a la calificación registral como del principio de rogación y titulación auténtica, en el sentido que no se

sigue cumpliendo con las formalidades de dichos documentos, toda vez como ya sabemos la norma resultaría un tanto imprecisa puesto que no define como debe presentarse el formato para el Informe técnico de verificación, así como presentar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios al momento de la construcción, y no valorando que tal documento puede variar en el tiempo por ser un documento que recoge los parámetros actuales, ya que está previsto para construcciones nuevas; además que quien verifica y declara bajo responsabilidad si cumple o no es el Verificador Responsable.

Por lo tanto, el Registrador, no estaría valorando que el procedimiento deregularización de edificaciones bajo el amparo de la ley n° 27157, está a cargo del verificador, y es él quien, bajo su propia responsabilidad, asume válidamente el contenido de dichos documentos.

Por lo que no me encuentro conforme con la mediante observación.

### **3.3. Resolución emitida por el Tribunal Registral:**

El tribunal registral resolvió **REVOCAR** las observaciones formuladas por el Registrador Robert Zavaleta, y así **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Más allá de todos los argumentos mencionados por el Tribunal registral y el usuario, lo cual considero válido, y por ende estoy de acuerdo con el resultado final, que es la inscripción de los actos rogados, considero mencionar:

Al respecto, Gonzáles, G. define la calificación registral, de la siguiente manera:

*“Finalmente, no debe perderse de vista que la Calificación Registral es un examen técnico formal que realiza el registrador sin analizar intenciones, buena fe o subjetividades, y que su naturaleza limitada se impone por la necesidad de documentos fehacientes y la consiguiente restricción para conocer la verdad material. Por tanto, los alcances de la calificación registral, es y será siempre reducida.”* (2010, Pág. 36-45).

En ese sentido, podemos decir que los documentos que fueron materia de observación cumplen con las formalidades de acuerdo al procedimiento de

regularización de edificaciones, y que el Registrador Público no puede perder de vista al momento de calificar, cuál es su competencia, además de que para este tipo de procedimiento, es de conocimiento general que quien está a cargo es el Verificador Responsable; asumir la total responsabilidad al momento de presentar dichos documentos, como también de las sanciones que puede contraer al no cumplir cabalmente con el procedimiento de regularización.

A su vez, debemos señalar que para este tipo de procedimiento especial de regularización el Verificador Responsable es el encargado, y que las instancias registrales o como se presenta en nuestro caso, el Registrador Público debe adecuar su actividad a las previstas por la Ley; y como se mencionó anteriormente al principio de legalidad, que si bien es valorar la legalidad de los documentos, su labor no está sujeta al arbitrio de las instancias registrales, por ende debe considerar que documentos son pasibles de observación, así como la actuación para que este tipo de procedimiento resulte en beneficio del usuario, llegándose a obtener un resultado positivo.

Por lo que tomaremos en cuenta algunas resoluciones que son relevantes a nuestro caso:

*“En esta resolución se establece que no resulta aplicable las restricciones a la calificación registral, establecidas en el art. 33 del TUO del RGRP, debido a que la fecha de la terminación de la construcción y todo lo consignado en el FOR, (requisitos), es de exclusiva competencia de los propietarios y del verificador, que como profesional técnico establece y facilita el trámite de regularización, toda vez que lo que señala en los documentos son exactos y veraces. (SUNARP, 2017)*

*“Se puede apreciar respecto de esta resolución, que la evaluación técnica que determina el verificador en este procedimiento de regularización, determina que las instancias registrales ni el área de catastro realizarán una evaluación exhaustiva debido que su ejercer es meramente documental, es por todo ello, que el profesional a cargo tiene una idea cabal respecto de la edificación, así como de su normativa. Por lo tanto, la importancia de la actuación del verificador, es incuestionable, y por ende, el registrador no puede discutir el contenido de sus declaraciones, como todo lo que se consigna en el FOR y en los documentos presentados, concluyendo que la responsabilidad está a cargo del verificador responsable”. (SUNARP, 2010).*

Finalmente y por todo lo expuesto, mi opinión es a favor de lo resuelto por el tribunal Registral, al revocar lo resuelto por el Registrador y así proceder con su inscripción del acto rogado, toda vez que las observaciones formuladas no contradicen el contenido de los documentos exigido por la Ley y su reglamento, sobre todo, si se trata de un procedimiento especial que busca simplificar la Regularización del estado real de las Edificaciones, otorgando competencias y responsabilidades a un profesional competente para este propósito.

#### **4. CONCLUSIONES**

- ❖ El presente procedimiento de regularización de edificaciones lo que busca determinar, es el reconocimiento legal y la existencia de cualquier tipo de obra, además que se inscriba y publicite lo que realmente se tiene respecto al predio, desde las características y condiciones que las mismas pueden presentar, otorgándole un mayor valor de compra frente a los posibles compradores. Asimismo, este procedimiento permite, independizar el bien inmueble, otorgándole titularidad a los nuevos propietarios que buscan publicitar su bien a fin de tener mayor seguridad jurídica que estando solo en un predio matriz y hagan uso así de los derechos que le otorga la norma.
- ❖ Concuero con el contenido del recurso de apelación interpuesto, puesto que los documentos materia de calificación son observados por aspectos que no afectan al acto materia de inscripción. A su vez pone en evidencia que el registrador está siendo un análisis sesgado, equivocado y actuando por desconocimiento, toda vez que existe reiteradas jurisprudencias que tocan estetipo de temas.
- ❖ Respecto de la calificación registral, se llega a concluir hasta qué punto pueden las instancias registrales actuar para fundamentar su actividad registral, así como verificar la legalidad de los documentos, y su actuar en cada caso en concreto.
- ❖ Finalmente debemos señalar que el Verificador responsable es la única persona a cargo del trámite de regularización de edificaciones, responsable de verificar los documentos que se anexan al FOR, así como su actuar dentro de este procedimiento.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

- Decreto Lesglativo N° 295 Código Civil , 2015. Ministerio de Justicia*
- Decreto Supremo n° 011-2017-VIVIENDA. (2017). Ministerio de Vivienda. Diario El Peruano.*
- Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Ministerio de Vivienda, 8 de noviembre de 2006. Diario El peruano*
- DELGADO, A. (2000). Los Principios Registrales y la Reforma del Código Civil. Temas de Derecho Registral, II Edición. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.*
- Gonzales, G. (2010). La nueva doctrina del derecho registral, Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral. Jurista Editores.*
- Huarancca, A. (2015). El derecho registral : en la jurisprudencia del Tribunal Registral. Lima: Gaceta Jurídica.*
- LEY N° 274444 (2013). Ley del Procedimiento Administrativo General. Congreso de la República. Diario El Peruano.*
- 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 (2018). El Congreso de la República. Diario El Peruano.*
- Marticorena, W. (2011). Perú : la simplificación administrativa en el marco del proceso de modernización del Estado : reformas de trámites empresariales. Universidad Católica Sedes Sapientiae.*
- Ramírez, E. (2018). Derecho registral inmobiliario. Legales Instituto Legales Ediciones.*
- Reglamento General de los Registros Públicos (2012). SUNARP.*
- RESOLUCIÓN N° 307-2010-SUNARP-TR-T. (2010). SUNARP.*
- Resolución N° 1392-2014-SUNARP-TR-L. (2014). SUNARP.*
- Resolución N° 1612-2013-SUNARP-TR-L. (2013). SUNARP.*
- Resolución N° 191-2016-SUNARP-TR-T (2016). SUNARP.*
- Resolución N° 200-2005-SUNARP-TR-T. (2005). SUNARP.*
- Resolución N° 460-2017-SUNARP-TR-T. (2017). SUNARP.*
- Resolución N° 618-2018-SUNARP-TR-L. (2018). SUNARP.*
- Resolución N° 650-2018-SUNARP-TR-T. (2018). SUNARP.*

## **6. ANEXOS**

- ✓ Solicitud de Inscripción del Título.
- ✓ Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157.
- ✓ Informe Técnico de Verificación.
- ✓ Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- ✓ Solicitud de Independización.
- ✓ Reglamento Interno.
- ✓ Primera Esquela de Observación emitida por el Registrador Público.
- ✓ Escrito de Subsanación.
- ✓ Segunda Esquela de Observación.
- ✓ Planos.
- ✓ Recurso de Apelación.
- ✓ Anotación de Apelación.
- ✓ Resolución emitida por el Tribunal Registral.
- ✓ Asiento de Inscripción.



## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

- Formulario Registral - FOR n° 1 y anexo n° 1 con firmas legalizadas de los propietarios [REDACTED] y del verificador Ing. [REDACTED] ante notaria de Trujillo Doris Paredes Haro el 15.9.2018.
- Informe técnico de procedimiento de regularización suscrito por el verificador Ing. [REDACTED], ante notaria de Trujillo Doris Paredes Haro el 15.9.2018.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n° 932-18 del 24.8.2018 expedido por el sub gerente de edificaciones de la Municipalidad Provincial de Trujillo Arq. Roberto Octavio Chávez Olivos.
- Solicitud de independización firmada por los propietarios [REDACTED], cuyas firmas han sido legalizadas por la notaria de Trujillo Doris Paredes Haro el 15.9.2018.
- Reglamento interno con firmas legalizadas de los propietarios [REDACTED] y del verificador Ing. [REDACTED], ante notaria de Trujillo Doris Paredes Haro el 15.9.2018.
- Planos de localización – ubicación (lámina n° U), de distribución (lámina n° A1, A2 y A3), de independización (lámina n° I-1 e I-2) con firmas legalizadas de los propietarios [REDACTED] y del verificador Ing. [REDACTED] ante notaria de Trujillo Doris Paredes Haro el 15.9.2018.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades por el registrador público del Registro de Predios de Trujillo, Robert Santos Zavaleta Neyra. Los términos de la segunda esquila de denegatoria de inscripción de fecha 17.10.2018 se reproducen cabalmente a continuación:

**II. DEFECTOS ENCONTRADOS:** Con referencia al escrito presentado al reingreso, se indica:

El artículo 139.5 de la Constitución Política del Perú, y el punto 1.2 del numeral V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444 consagran el derecho a tener una decisión motivada y fundada, esto una decisión razonada en normas legales vigentes y aplicables al caso, aplicadas bajo parámetros de razonabilidad.

La razonabilidad y proporcionalidad se imponen como principios rectores de la administración pública para la adopción de sus decisiones, así tenemos los principios del procedimiento administrativo conforme el numeral 1.4 del artículo IV del título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, establece que las decisiones de la autoridad administrativa deben adoptarse dentro de los márgenes de proporcionalidad entre los medios a emplear y los fines públicos a tutelar.

Así pues tenemos que en el ámbito registral, los incisos c) y d) del artículo 32 del

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

Reglamento General de los Registros Públicos, disponen que la calificación registral comprende verificar la validez del acto o contrato, la formalidad del título en el que conste así como comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos.

Según el artículo III del título preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos el PRINCIPIO DE ROGACIÓN y de TITULACIÓN AUTÉNTICA indica:

Los asientos registrales se extienden a instancia del otorgante del acto o derecho de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

Por lo expuesto y al no haber desvirtuado la observación formulada mediante eschela de observación de fecha 25.09.2018 se transcribe.

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."

1. Se deja constancia que en el presente caso el informe técnico de verificación que se adjunta no cumple con la formalidad establecida para su presentación, por ser copia del documento oficiales aprobados por el Colegio de Ingenieros, conforme lo establece la primera disposición final del D. S. 035-2006-vivienda. Sirvase corregir adjuntando el informe en formato distribuido por el Colegio de Ingenieros o Colegio de Arquitectos.

2. Asimismo, según el Artículo 25 del D.S. 035-2006-Vivienda.- entre los documentos que se acompañan al FOR, son:

b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva, según lo establecido en el Art. 63 del presente Reglamento. Si la Municipalidad, dentro del plazo previsto por este Reglamento, no emite el Certificado, se prescindirá de este documento y el Verificador Responsable indicará, en su Informe de Verificación, bajo su responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios que corresponden a la edificación.

De lo antes dispositivo legal antes citado, se puede determinar que se debe de adjuntar certificado de parámetros urbanísticos de la fecha en que se realizó la edificación, esto es los que estaban vigentes a Noviembre del 2016, fecha en que se terminó la edificación, habiéndose adjuntado certificado con parámetros urbanísticos al año 2018. Sirvase regularizar.



## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

### III. BASE LEGAL:

Art. 2011 del C.C.

Art. 32 y 33 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Art. 78° del RIRP

Art. 8, 9, 14, 25, del D.S. 035-2006-Vivienda. /Ley 27157/Ley 30830.

### DISPOSICIONES FINALES DEL D.S. 035-2006-VIVIENDA

Primera - Aprobación de formularios y otros documentos

Con el presente Reglamento, se aprueban los siguientes formularios y otros documentos que lo integran:

- Informe Técnico de Verificación.

Están especialmente autorizados a reproducir los formularios que se aprueban con el presente Reglamento, el CAP y el CIP, para distribuirlos entre sus asociados y el público en general.

Resolución N°1401-2018-SUNARP-TR-L de 6/14/2018: "LEVANTAMIENTO DE CARGA TÉCNICA Procede cuestionar en sede registral el nuevo informe técnico de verificación que levanta las cargas técnicas inscritas cuando dicho informe se sustenta en que antes de la fecha de vigencia de la Ley N° 27157 no se emitían certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios".

### IV. SUGERENCIAS:

Sírvase subsanar conforme lo indicado.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Portal interpuso recurso de apelación autorizado por la abogada Karina E. Huertas Caballero, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- Con respecto al punto 1 de la esquila de observación: ¿qué implicancia o qué valor le da el logotipo de los colegios profesionales?, ¿se establece algún concepto legal trascendental en el asiento de la declaratoria de edificación, para que el registrador solicite el informe técnico de verificación con el logotipo de los colegios profesionales?, ¿dónde queda el principio de informalismo, el principio de celeridad, el principio de eficacia y el principio de simplicidad?
- "La distribución" aludida por el registrador, constituye un costo, pago y/o tasa en los colegios profesionales, gastos que el administrado no tiene por qué asumir. El formato del informe técnico está publicado en el diario oficial y forma parte de la Ley n° 27157 y su reglamento.
- Con respecto al punto 2: conforme al artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley n° 27157 el verificador tiene la obligación bajo responsabilidad de revisar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios quedando relevadas las instancias registrales de emitir pronunciamiento al respecto. El régimen de la Ley n° 27157 es especial y se encuentra a cargo del verificador.

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

- El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios ha sido meritulado por el verificador, quien da cuenta que corresponde al predio asumiendo la responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de dicha información.
- Según criterio del Tribunal Registral, el verificador responsable, además de marcar el recuadro sin observaciones, realiza una confrontación de los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de la expedición [24.08.2018] y los parámetros que estuvieron vigentes a la fecha de terminación de la fábrica [noviembre 2016].
- Con el criterio que tiene el registrador no sería posible una inscripción dentro del procedimiento de regularización de edificación establecido en la Ley n° 27157 y en la Ley n° 30830. Asumamos que solicitamos a la municipalidad un certificado de parámetros de los años 80', 90', 2000 o 2010. Se nos emitiría un "oficio, informe y/o cualquier documento", pero no un documento con el "título o nombre" de certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, este documento es concordante con la ley que establece: "si la municipalidad, dentro del plazo previsto por este reglamento, no emite el certificado, se prescindirá de este documento y el verificador responsable indicará, en su informe de verificación, bajo responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios que corresponden a la edificación".
- Se debe tener en cuenta los pronunciamientos emitidos por el Tribunal Registral en la resolución n° 1392-2014-SUNARP-TR-L y n° 618-2018-SUNARP-TR-L.
- Conforme al principio de legalidad, el Registrador, en la búsqueda de seguridad jurídica, no puede fijar exigencias mayores de las previstas en las leyes y los reglamentos.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

##### Partida electrónica n° 11251865 del Registro de Predios de Trujillo

La partida directamente vinculada en esta calificación es la n° 11251865 del Registro de Predios de Trujillo correspondiente al lote 8 de la manzana H3, Posesión Informal San Judas Tadeo I, del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. El dominio actual le corresponde a los copropietarios Eva Esperanza Benites Morillo y Herlindo Santiago Rojas Ramos.

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

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

Teniendo en cuenta la decisión de la primera instancia y los argumentos planteados por la impugnante, a criterio de esta Sala corresponde determinar lo siguiente:

- ¿El informe técnico de verificación debe ser necesariamente presentado en formato expedido por el colegio profesional pertinente?
- ¿Es exigible presentar al Registro el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios que estuvo vigente a la fecha de la construcción dentro del procedimiento de regularización de edificaciones - Ley n° 27157?

### VI. ANÁLISIS:

1. La rogatoria a evaluar pretende la regularización de la declaración de edificación e independización de unidades bajo el régimen de secciones de propiedad exclusiva y común al amparo de la Ley n° 27157, por ello corresponde iniciar el análisis haciendo una breve reseña de este procedimiento especial.

La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley n° 27157 y en la sección primera de su reglamento, cuyo TUO fue aprobado por el D.S. n° 035-2006-VIVIENDA. El artículo 3 de esta ley señala que: "Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley"<sup>1</sup>. Este procedimiento de regularización de edificaciones es uno de tipo simplificado que no necesita de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas, entre otros requisitos que mencionaremos más adelante.

2. El artículo 1 del Reglamento de la Ley n° 27157 define que la aplicación de esta normativa recae sobre predios urbanos. Por su parte, respecto de los requisitos del expediente de regularización el artículo 24 establece

---

<sup>1</sup> Nueva redacción del artículo 3 de la Ley N° 27157, según modificación introducida por la Ley N° 30830 publicada el 27.7.2018.

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar; asimismo, el artículo 25 de la citada norma precisa los documentos que se acompañan al FOR en los siguientes términos:

### **Artículo 25.- Documentos que se adjuntan al FOR**

Los documentos que se acompañarán al FOR, son:

(...)

**b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva**, según lo establecido en el Art. 63 del presente Reglamento. Si la Municipalidad, dentro del plazo previsto por este Reglamento, no emite el Certificado, se prescindirá de este documento y el Verificador Responsable indicará, en su Informe de Verificación, bajo su responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios que corresponden a la edificación.

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

(...)

**d) Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos**, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR.

**e) Informe Técnico de Verificación**, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente.

Los planos y el Informe Técnico de Verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores. (Lo resaltado es nuestro).

- 3.** El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios es el documento emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la municipalidad competente (en nuestro caso fue expedido por la sub gerencia de edificaciones que orgánicamente depende a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Trujillo) que permite dar a conocer cuáles son los requisitos de carácter técnico, como el área de lote normativo, los coeficientes máximos y mínimos y las alturas máximas permitidas de la edificación, los porcentajes de áreas libres, los retiros obligatorios, la cantidad de estacionamientos necesarios, entre otros, con los que se debe cumplir para poder ejecutar cualquier edificación, de acuerdo a su ubicación y zonificación correspondiente.



## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

Asimismo, acorde con el artículo 25 de la Ley n° 27157 y el artículo 12 del TUO de su Reglamento, el verificador responsable emite el informe técnico de verificación que contiene la constatación de la ubicación del terreno, del área, linderos y sus medidas perimétricas, del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, de las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones; y, de ser el caso la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

4. El verificador responsable es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP que 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, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación<sup>2</sup>. Es por ello que **bajo su responsabilidad**, emite el informe técnico de verificación -precitado en el considerando anterior- y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula<sup>3</sup>. En este orden de ideas, la ley le ha reservado al verificador responsable la obligación de verificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, de acuerdo con el certificado emitido por la municipalidad correspondiente, quedando relevadas las instancias registrales de emitir pronunciamiento al respecto, pues –como se indicó previamente– el régimen de la Ley N.° 27157 es especial y se encuentra a cargo del verificador<sup>4</sup>.

La actuación del verificador se sustenta en los principios de veracidad y exactitud cuyo incumplimiento acarrea responsabilidad en el ámbito profesional, administrativo, civil y penal (artículos 14, 15, 16 y 17 del TUO del Reglamento).

5. Como se advierte, existe un régimen de responsabilidades respecto al verificador, que es coherente con la función que éste ejerce, y que se

---

<sup>2</sup> Así está concebido en el artículo 2.2. del TUO del Reglamento de la Ley n° 27157, aprobado por el Decreto Supremo n° 035-2006-VIVIENDA.

<sup>3</sup> Así consta en el artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley n° 27157, que sobre las funciones del Verificador Responsable establece:

“9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula. (...)”.

<sup>4</sup> Este criterio ha sido adoptado por la resolución n° 650-2018-SUNARP-TR-T del 22.11.2018.

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

centra en la evaluación técnica de la edificación la cual efectuará en forma personal y directa, apreciando sensorialmente las características físicas y demás circunstancias de esta. Por el contrario, tanto las instancias registrales como el Área de Catastro de la SUNARP realizan una evaluación meramente documental y no presencial de la edificación y sus particularidades. El examen registral y catastral no es personal, directo e inmediato, sino impersonal (a través de lo declarado por el verificador), indirecto (a través de documentos técnico, y no sensorialmente) y mediato (a través de la realidad documental, y no de la realidad física).

Conforme lo ha señalado esta instancia registral, lo declarado en el FOR es de exclusiva y excluyente responsabilidad del verificador, esta instancia –en diversas resoluciones- ha señalado que los aspectos técnicos de una edificación cuya declaratoria de fábrica se hace en vía de regularización en amparo de las Leyes n°s. 27157 y 27333 son ajenas tanto a la calificación registral como al examen técnico catastral.<sup>5</sup>

6. 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, quien 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 liberal que ejerce en el ámbito de la función pública por delegación<sup>6</sup>. Así lo ratifica el numeral 2.1 de la Ley N° 27333, cuando establece "...Asimismo, 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**". (Lo resaltado es nuestro).

Dicha responsabilidad genera la obligación de actuar con veracidad respecto a la información técnica constatada, así como con conocimiento respecto a la aplicación de las normas urbanísticas y edificatorias que correspondan.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Por todas la Res. N° 307-2009-SUNARP-TR-T.

<sup>6</sup> GARCIA DE ENTERRIA, Eduardo y FERNANDEZ, Tomas Ramón, Curso de Derecho Administrativo, Thomson Civitas, Madrid 2004. Tomo I, pág. 47 "Este fenómeno de delegación se produce también fuera del campo de la concesión de servicios públicos con los mismos efectos. El delegado (que puede ser otra Administración Pública o incluso, un simple sujeto privado) actúa en el ámbito de la delegación como si fuera la propia Administración Pública delegante. Dentro de este concreto ámbito, las relaciones jurídicas que se traben entre los particulares y el delegado serán, también administrativas; aunque este último sea formalmente un sujeto privado.

<sup>7</sup> Decreto Supremo n° 035-2006-VIVIENDA.



## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

7. Respecto del *primer punto de la observación* referido a la presentación del informe técnico de verificación en formato distribuido por el Colegio de Ingenieros o Colegio de Arquitectos. Si bien el artículo 12 del TUO del Reglamento de la Ley n° 27157 sobre el contenido del informe técnico de verificación prescribe: "El Verificador Responsable emite el Informe Técnico de Verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente Reglamento (...)" y además la primera disposición final de dicho reglamento, sobre *aprobación de formularios y otros documentos*, establece: "Con el presente Reglamento, se aprueban los siguientes formularios y otros documentos que lo integran: (...) b) Otros formularios: (...) Informe Técnico de Verificación. (...) **Están especialmente autorizados a reproducir los formularios que se aprueban con el presente Reglamento, el CAP y el CIP, para distribuirlos entre sus asociados y el público en general.**" (El énfasis es nuestro). Ello no significa que solamente los informes técnicos de verificación expedidos por alguno de estos colegios profesionales tengan la validez para su presentación al Registro; como se puede apreciar de la transcripción pertinente de la primera disposición final del TUO del Reglamento de la Ley n° 27157 cuando se refiere a "*especialmente autorizados a reproducir los formularios*", no está excluyendo a otras formas de reproducción que los administrados consideren emplear, siempre y cuando dicho documento reúna la formalidad y contenga las disposiciones establecidas por el artículo 12 de dicho TUO - mencionadas líneas arriba -, así como otras circunstancias como las detalladas en el artículo 13 de dicha norma<sup>9</sup>.

---

Artículo 14 – Responsabilidad de los verificadores.- Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio (...).

<sup>8</sup> Lo hasta aquí esbozado coincide con el criterio adoptado por este Tribunal Registral en las resoluciones n° 460-2017-SUNARP-TR-T, n° 618-2018-SUNARP-TR-L y n° 1534-2018-SUNARP-TR-L, de fechas 4.10.2017, 15.3.2018 y 28.6.2018, respectivamente.

<sup>9</sup> Decreto Supremo n° 035-2006-VIVIENDA.

Artículo 13.- 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 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 del patrimonio monumental, arqueológico, natural y/o de seguridad, entre otras, las hará constar como observaciones en su Informe, precisando su naturaleza y efectos.

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

En el caso de autos, esta Sala ha corroborado que el informe técnico de fecha cierta 15.9.2018 autorizado por el verificador [REDACTED] guarda coherencia con el formato aprobado por el Decreto Supremo n° 035-2006-VIVIENDA y se ha cumplido con describir y constatar las situaciones establecidas en el artículo 12; por ende, resulta válido el documento que contiene el informe técnico de verificación suscrito por el ingeniero civil [REDACTED], para el presente procedimiento de regularización.

Es también fundamento para mejor resolver decir que la Ley n° 27444 establece entre los principios que sustentan el procedimiento administrativo: el debido procedimiento, razonabilidad, celeridad, eficacia, informalismo y de simplicidad, los cuales deben aplicarse dentro de la actuación de toda entidad de la Administración Pública. Así pues, es oportuno para este caso señalar - por su relevancia - dos de estos principios. El principio de informalismo contemplado en el artículo 1.6 del artículo IV del título preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>10</sup>, que pretende que lo sustantivo prevalezca sobre las formas, pues el procedimiento administrativo no debe ser concebido como un mecanismo que desincentive su seguimiento a fin de obtener una resolución final, sino más bien como un trámite organizado que permite obtener el resultado con el mayor respeto a los derechos de los administrados<sup>11</sup>. También, en virtud del principio de simplicidad recogido en el numeral 1.13 del artículo IV del título preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley n° 27444<sup>12</sup>, los trámites



<sup>10</sup> DS N° 006-2017-JUS, TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

1.6. Principio de informalismo.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público. (...)

<sup>11</sup> Resolución N° 191-2016-SUNARP-TR-T del 29.4.2016.

<sup>12</sup> La última redacción de la Ley n° 27444 da a notar la aplicación de sus principios a los procedimientos registrales, conforme a lo señalado en el artículo II del su título preliminar, que dispone:

Artículo II.- Contenido.

1. La presente Ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales.

2. Las leyes que crean y regulan los procedimientos especiales no podrán imponer condiciones menos favorables a los administrados que las previstas en la presente Ley.

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir; por tales razones resulta inexigible lo requerido por la primera instancia. En consecuencia, **se revoca el numeral 1 de la esquila de observación.**

8. Respecto del *segundo punto de la denegatoria* referido a la presentación del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de la fecha en que se realizó la obra. Ya se ha indicado que es título suficiente para la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía regularización, el Formulario Registral – FOR y que uno de los documentos que se le deberá anexar (conforme el artículo 25 del TUO del Reglamento de la Ley n° 27157) es el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios expedido por la municipalidad respectiva.

Es oportuno indicar que el numeral 5.2. del artículo 5 del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo n° 011-2017-VIVIENDA señala que este Certificado es el documento emitido por las Municipalidades en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, en el cual se especificarán los parámetros y condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición al cual se sujeta el proceso de edificación.

9. El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios recoge los parámetros actuales, pues está previsto para construcciones nuevas, tal como se desprende de lo señalado en el artículo 5 del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, en tanto que la edificación que se regulariza, terminada como máximo hasta el 31.12.2016, se realizó con los parámetros vigentes a la fecha de su construcción los cuales eventualmente podrían ser distintos. Si bien conforme al artículo 5 del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios se otorga por un plazo determinado, **no se ha incorporado precisión alguna que establezca que el certificado debe estar vigente para los trámites de regularización de edificaciones.**
10. En esa dirección, el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios contiene los parámetros vigentes a la fecha de su expedición (posterior a

---

3. Las autoridades administrativas, al reglamentar los procedimientos especiales, cumplirán con seguir los principios administrativos, así como los derechos y deberes de los sujetos del procedimiento, establecidos en la presente Ley.

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

la finalización de la fábrica); empero, la edificación probablemente pudo haberse realizado conforme a los parámetros vigentes a la fecha de su construcción, los cuales pueden haber cambiado y ser diferentes a los vigentes a la fecha de regularización. Esta situación motivó que mediante precedente de observancia obligatoria aprobado en el XXVII-XXVIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, se haya establecido que:

### 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”.

Con este criterio vale decir que deben primar los parámetros vigentes a la fecha de la construcción y no los vigentes a la fecha de la declaración de fábrica en vía de regularización, esta tarea es justamente la que el verificador realiza bajo responsabilidad (como lo hemos desarrollado en los primeros considerandos de esta resolución) y que plasma en el informe técnico de verificación; por tanto, esta Sala concluye que no es exigible la presentación al Registro del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios que estuvo vigente a la fecha de la construcción, toda vez que es suficiente presumir válidamente que la evaluación del verificador fue realizada teniendo en cuenta los parámetros vigentes a la fecha de construcción de la edificación y además como se ha señalado en el último párrafo del noveno considerando esta situación en el ámbito de las regularizaciones no está contemplado por las leyes.<sup>13</sup> Por tanto, **corresponde revocar el punto 2 de la esquila de denegatoria.**

11. Sin perjuicio de lo antes expuesto, la primera instancia dentro de sus fundamentos legales cita la resolución n° 1401-2018-SUNARP-TR-L del 14.6.2018. Al respecto este Colegiado no comparte tal argumento debido a que se trata de un caso distinto al presente, referido a un levantamiento

<sup>13</sup> Es preciso indicar que por principio de predictibilidad el Tribunal Registral debe sujetarse al criterio ya establecido en la resolución de casos similares. En este caso, se ha tenido en cuenta los criterios adoptados en las resoluciones n°s 1549-2009-SUNARP-TR-L y 1612-2013-SUNARP-TR-L, de fechas 16.10.2009 y 2.10.2013.

## RESOLUCIÓN N° 063-2019-SUNARP-TR-T

de carga técnica en el cual el Tribunal Registral confirma la observación de la registradora toda vez que el sustento para levantar la carga indicada por el verificador era una de índole legal y no técnica, por lo que si bien es cierto no se puede cuestionar al verificador responsable sobre sus conclusiones, esto solo ocurre cuando se refiere a aspectos eminentemente técnicos y no legales (situación última que ocurrió en ese caso).

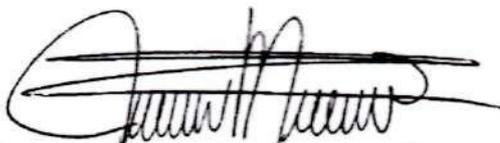
Intervienen como vocales (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez y Yovana del Rosario Fernández Mendoza, autorizados mediante la resolución n.º 331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018 y Maritha Elena Escobar Lino por resolución n° 004-2019-SUNARP/PT del 4.1.2019.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la decisión de la primera instancia; y **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación, previa liquidación de los derechos registrales que correspondan, de conformidad con los fundamentos desarrollados en la presente resolución

**Regístrese y comuníquese.**



**JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral



**YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



**MARITHA ELENA ESCOBAR LINO**  
Vocal (s) del Tribunal Registral