



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2313-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de junio de 2022

APELANTE : **CÉSAR MARLO HEREDIA ZÚÑIGA**
TÍTULO : N.º 757971 del 14.03.2022
RECURSO : N.º 017065 del 03.05.2022
REGISTRO : **PREDIOS - LIMA**
ACTO : **AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE FÁBRICA,
INDEPENDIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE
REGLAMENTO**
SUMILLA :

SEGUNDA REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

“La regularización de edificaciones y la subdivisión que podría conllevar, es un régimen de excepción y, por tanto, su aplicación se restringe a los supuestos y por el periodo expresamente contemplado en la Ley y su reglamento.

La segunda regularización solo está permitida por única vez conforme a la Única Disposición Complementaria de la Ley 30830 en concordancia con la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por el Decreto Supremo N° 008-2018-VIVIENDA, siempre que se cumplan con los presupuestos ahí establecidos”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de demolición parcial, ampliación y modificación de fábrica, independización y modificación de reglamento interno, en el inmueble inscrito en la partida registral N° P02231182 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Formulario Registral N° 1 Ley N° 27157 suscrito por Lastenia Teresa Arce Aliaga y autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firmas certificadas del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

- Informe técnico de verificación autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Declaración jurada realizada por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Solicitud de independización suscrita por Lastenia Teresa Arce Aliaga y autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firmas certificadas del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Modificación del reglamento interno suscrito por Lastenia Teresa Arce Aliaga y autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firmas certificadas del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Memoria descriptiva – Desafectación y Transferencia, autorizada por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, la titular del predio Lastenia Arce Aliaga y el presidente de la Junta de Propietarios Pedro Nolberto Arce Aliaga, con firmas certificadas del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Plano de Donación (Lámina D-01) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Plano de Donación (Lámina D-02) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Plano de Donación (Lámina D-03) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Plano de Donación (Lámina D-04) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Parte notarial de la escritura pública N° 470 del 09.03.2022 extendida por notario público de Lima, Rulbi Vela Velásquez.
- Copia certificada del acta de asamblea extraordinaria del 16.02.2022 por notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Plano de ubicación y localización (Lámina U-01) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.

- Plano de arquitectura Planta 1° y 2° piso (Lámina A-01) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Plano de arquitectura Planta 3°, 4° piso y Azotea (Lámina A-02) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Plano de independización, arquitectura: Planta 1° y 2° piso (Lámina I-01) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Plano de independización, arquitectura: Planta 3°, 4° piso y Azotea (Lámina I-02) autorizado por el arquitecto verificador José Luis Chong Chang, con firma certificada del 28.02.2022 por el notario público de Lima, William Leoncio Cajas Bustamante.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Javier Roger Anaya Castillo, en los siguientes términos:

“TACHA SUSTANTIVA

1.- De conformidad con el Principio de Legalidad, contenido en la Norma V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a los Registradores calificar la legalidad del título, la cual comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes así como de la validez del acto. Asimismo, el 32° del mismo cuerpo legal señala que en la calificación registral se debe comprobar entre otros que el acto o derecho inscribible, así como lo documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

En el presente título se declara mediante el formulario registral FOR N° 1 con certificación de firmas el 28/02/2022, una demolición parcial, remodelación, modificación y una ampliación de fábrica que finalizó el 30 de Noviembre del 2016; sin embargo, dicha declaración resulta incompatible con la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento 00011 de la partida N° P02117822, en el que consta inscrito un la modificación de fábrica de cuatro pisos y azotea bajo el procedimiento de regularización de las Leyes N° 27157 y 30830, en el que se declaró como fecha de finalización 30 de Noviembre del 2016 y cuyo

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

procedimiento se efectuó en el año 2020; de lo que se concluye que a la fecha de regularización de la fábrica ya inscrita (con el título 1792159 del 16/10/2020), ya se encontraba vigente la Ley N° 30830 y por ende cualquier edificación culminada hasta Diciembre de 2016 podía haberse regularizado en dicha oportunidad). Por tanto, la demolición parcial, remodelación, modificación y una ampliación de fábrica que ahora se pretende inscribir se debió declarar en el procedimiento de regularización inscrito en el asiento 00011. Por tanto, la ampliación de fábrica en regularización resulta contradictorio e incompatible con los antecedentes registrales.

Se precisa que el supuesto de segunda regularización señalada en la disposición complementaria transitoria única de la Ley N° 30830 permite que se pueda regularizar bajo la Ley N° 27157 una segunda regularización, que se haya efectuada con fecha posterior a la fecha declarada por la Ley N° 27157 (20/07/1999), o la fecha declarada por la Ley N° 28437 (31/12/2003 con certificación de firmas del FOR hasta el 31/12/2005), supuesto que NO se da en el presente caso, y por ende NO se encuentra en el supuesto de segunda regularización; por lo que deviene en defecto insubsanable.

Por lo expuesto, de acuerdo con la información de edificación inscrita que consta en los antecedentes registrales y conforme a lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria y Transitoria de la Ley N° 30830, no procede la regularización de la ampliación de fábrica; por lo que, en aplicación del artículo 42° literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a la tacha sustantiva del presente caso.

**SE DEVUELVE LA DOCUMENTACION PRESENTADA".*

Sin perjuicio de lo expuesto se advierte las siguientes observaciones:

- 2.- Se advierte que la titular registral es casada por lo que se servirá presentar copia certificada de la partida de matrimonio expedido por funcionario competente a fin de determinar si resulta factible extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal de conformidad con el art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En caso de que se haya edificado en terreno propio durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales, el cónyuge se servirá ratificar todos los actos materia de rogatoria mediante anexo 4 con firmas certificadas por notario, a fin de extender el asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal en aplicación del art. 310 del Código Civil y el art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*
- 3.- En el informe técnico (ITEM 3.2), la medida por la derecha e izquierda, difiere con el antecedente registral. Asimismo se advierte que el informe técnico está referido a la U.I.N° 2, sin embargo del plano de ubicación que se adjunta describe al predio matriz, por lo que corresponde adjuntar el informe técnico del predio matriz y no de la referida unidad inmobiliaria. Cabe señalar que en el informe técnico se señala 3 nuevas cargas Altura Máxima, retiro municipal y estacionamiento; sin embargo en la partida matriz e independizadas constan las mismas cargas técnicas ya inscritas, debiendo el verificador pronunciarse al respecto. Subsananar.*

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

- 4.- *De los planos que se adjuntan se advierte que corresponde sólo a la U.I.N° 2 y dado que la modificación de esta unidad afecta también a la fábrica de la partida matriz y de las unidades inmobiliarias independizadas, deberá presentar los planos de distribución e independización correspondiente de toda la edificación existente, a fin poder verificar su adecuación con los antecedentes registrales; así como poder realizar el cálculo correcto de la sumatoria de todas las áreas ocupadas y techadas totales de las unidades inmobiliarias y áreas comunes confrontándolo con el cuadro de áreas del plano de ubicación. Subsananar.*
- 5.- *De los planos los planos distribución y planos de independización se indica que la U.I.N° 2 en el primer piso (Existente y resultante), colinda por la derecha e izquierda con 12.63m1, sin embargo de acuerdo con el antecedente registral cada lado mide 12.625m1. Asimismo de los planos respecto al segundo piso se indica que la medida por el fondo son en 2 tramos 2.00m1 y 2.93m1; sin embargo del plano del independización que obra en el título archivado N° 2007-0660371, la UI. N° 2 por el fondo consta con tres tramos 2.00m1, 0.75m1 y 2.925m1. Cabe también señalar que en los planos se indica la medida por el frente del segundo piso a los niveles superiores de 4.93m2, lo cual se servirá aclarar, dado que la medida por el frente resulta 4.85m1 del cálculo realizado. Sírvase subsanar y modificar las medidas del primer piso a los niveles superiores, así como modificar la documentación presentada.*
- 6.- *De los planos presentados de la U.I. N°2, se indica que la medida del segundo piso a los niveles superiores es 4.93m2, lo cual se servirá aclarar, dado que la medida por el frente resulta 4.85m1 del cálculo realizado. Sírvase subsanar.*
- 7.- *En el Acta de asamblea de fecha 16/02/2022 y en la escritura pública de fecha 09/03/2022 se indica que se aprueba la modificación del reglamento interno artículos N° 3, 4, 6 y 7; sin embargo se advierte que en los citados documentos no consta la transcripción de los artículos en mención que forme parte del acuerdo adoptado en la sesión celebrada. Sírvase subsanar.*
- 8.- *En el documento privado que contiene la modificación del reglamento interno se indica la modificación del área techada del primer piso respecto a la U.I. N° 3 siendo 50.86m2, sin embargo de los planos y otros documentos presentados no se consigna la modificación del área techada de la referida unidad. Sírvase aclarar.*

(...)

BASE LEGAL: Art. 2011 del Código Civil, numeral V del título preliminar, Arts. 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N 27157, Tuo del Reglamento de la Ley 27157 aprobado mediante D.S 035-2006-Vivienda y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. (...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Debe tenerse en cuenta que en el presente caso, si bien es cierto que en el asiento 00011 de la partida matriz N° P02117822, consta inscrita

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

la modificación de fábrica de 4 Pisos + Azotea bajo el procedimiento de regularización de la Ley N° 27157 y la Ley N° 30830, en el que se declaró como fecha de finalización 30 de Noviembre del 2016; sin embargo, esta regularización se trata de la Unidad Inmobiliaria N° 4 con Partida N° P02231184 de propiedad del Sr. Pedro Norberto Arce Aliaga que está físicamente independiente, el cual coexiste dentro de la misma partida matriz, del cual justamente se pretende también regularizar la Unidad Inmobiliaria N° 2, inscrita en la partida N° P02231182, con una edificación de 4 Pisos + Azotea y en aplicación del procedimiento de regularización de las edificaciones, cuya finalidad y sentido de la ley es justamente sanear la propiedad cuyo titular registral es la Sra. Lastenia Teresa Arce Aliaga identificada con DNI N° 06079366.

- De acuerdo a la Ley N° 27157 y a la Ley N° 30830 el procedimiento de regularización de edificaciones ha sido diseñado para beneficiar aquellas construcciones efectuadas sin observar las formalidades legales respectivas hasta el 21.07.1999, ahora aplicable para aquellas construcciones ejecutadas también sin cumplir con las formalidades legales respectivas, hasta el 31.12.2016.
- En dicha oportunidad la regularización de la Declaratoria de Fábrica de fecha 16.10.2020 se realizó para la Unidad Inmobiliaria N° 4 de propiedad de Pedro Arce Aliaga, por lo que no se podía realizar la ampliación de la declaratoria de fábrica de la Unidad Inmobiliaria N° 2 también con las mismas características de edificación 4 Pisos + Azotea y con culminación de obra de fecha 30.11.2016, ya que se trata de unidades inmobiliarias con diferentes partidas electrónicas, denominaciones y distintos propietarios.
- Por lo que existiría un vacío legal en la Ley N° 27157 y la Ley N° 30830, pues no se ha legislado sobre este tipo de casos en particular, es decir, a qué propietario se le atribuye hacer la declaratoria de fábrica del lote matriz, donde coexisten varias unidades inmobiliarias en donde se expresa que en el reglamento interno las unidades inmobiliarias tienen una reserva de aires para su futura ampliación, tiene derecho a sobre elevar su edificación sobre el perímetro circunscrito.
- En razón a lo antes indicado, se optó por presentar una nueva solicitud de regularización de ampliación de declaratoria de fábrica, esta vez de Lastenia Teresa Arce Aliaga, propietaria de la Unidad Inmobiliaria N° 2, en cuyo cumplimiento estricto de su reglamento interno inscrito, se aprobó por unanimidad el otorgamiento de facultades a efecto que se pueda realizar la ampliación de la fábrica, independización, minuta, escritura pública, etc. Además, la nueva solicitud de regularización no resulta contradictorio e incompatible con los antecedentes registrales puesto que se trata de la Unidad Inmobiliaria N° 2.

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

- El arquitecto como verificador responsable, quien bajo su responsabilidad profesional, constata la existencia y características de la edificación, declara según la documentación presentada que la realidad física del predio materia de regularización es de 4 pisos + Azotea (con respecto a la unidad inmobiliaria N° 2) y su fecha de culminación de la obra es 30.11.2016.
- Respecto a lo indicado en la **observación 2)**, se debe considerar la presunción legal establecida en el artículo 311 del Código Civil, la cual beneficia exclusivamente a los recurrentes: Cónyuge e hijos.
- Sobre lo indicado en la **observación 3)**, indicamos que lo que se está modificando es la Unidad Inmobiliaria N° 2, por lo que en el informe técnico de verificación se están usando los datos técnicos que obran en la copia literal de la mencionada unidad inmobiliaria.
- De igual manera, con relación a la **observación 4)** se indica que los planos de ampliación de fábrica, independización y memorias descriptivas, son exclusivamente de la Unidad Inmobiliaria N° 2, ya que con relación a las otras unidades inmobiliarias consta en el respectivo título archivado.
- Sobre lo indicado en la **observación 5)**, se debe considerar:
 - Respecto a la medida que figura como 12.625 ml en el título archivado, pero que en la copia literal se indica la medida de 12.63 ml, por lo que aparentemente se está redondeando a dos dígitos.
 - El Arquitecto que suscribe la presente ampliación de declaratoria de fábrica constató y verificó las medidas perimétricas in situ por el fondo y son las siguientes:
Por el fondo con tres tramos de: 2.00 ml, 1.13 ml y 2.93 ml.
 - La medida resultante por el frente es 4.93 ml, por la razón que el método constructivo de albañilería confinada hace que las columnas y muros de amarre sean lineales, de tal manera confinado desde el fondo hacia adelante, por esta razón que el muro es medianero y colinda con la unidad inmobiliaria N° 1, también ha dado su consentimiento para poder ejecutar la edificación. Y en tal sentido, la medida resultante será **4.85 ml + 0.075 ml (muro medianero) = 4.93 ml** (en el mismo sentido respecto a la **observación 6)**
- Sobre la **observación 7)**, se advierte que en el acta celebrada de fecha 16.02.2022 se aprueba por unanimidad la modificación del reglamento interno artículos N° 3, 4, 6 y 7; lo cual si ha sido presentado y está el documento privado de la modificación del reglamento interno, suscrito por el profesional y la propietaria.
- Finalmente, respecto a la observación 8), en la desafectación y transferencia de parte del Pozo de Luz N° 1 (Iluminación y ventilación)

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

se desafecta un área de 6.00 m², el cual forma parte de la Unidad Inmobiliaria N° 2 como un área ocupada en el 2° piso y área techada del primer piso, parte del pasadizo de ingreso a la Unidad Inmobiliaria N° 3 y por lo tanto se incrementa el área techada de 50.86 m².

- Asimismo, en el acta de junta de propietarios celebrada el 16.02.2022, en los puntos de agenda III. Demolición parcial, Remodelación y Ampliación de la declaratoria de fábrica, interviene la señora Lastenia, donde se menciona el incremento del área techada del primer piso que corresponde a la unidad inmobiliaria N° 3, por la desafectación y transferencia del área.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **En la partida registral N.° P02117822 del Registro de Predios de Lima**, obra inscrito el predio urbano (matriz) ubicado en el Asentamiento Humano Mirones Bajo Parcela B, Mz. 17 Lt. 13, del distrito, provincia y departamento de Lima.
 - ❖ En el Asiento 0002 corre inscrita la declaratoria de fábrica en vía de regularización bajo los alcances de la Ley 27157, cuya fecha de culminación de la obra es **abril de 1991**.
 - ❖ En el Asiento 0007 corre inscrita la independización bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, creándose 4 secciones exclusivas, inscritas en las siguientes partidas:
 - Unidad Inmobiliaria N° 1 – P02231181
 - Unidad Inmobiliaria N° 2 – P02231182
 - Unidad Inmobiliaria N° 3 – P02231183
 - Unidad Inmobiliaria N° 4 – P02231184
 - ❖ En el Asiento 0011 se inscribió la demolición parcial, ampliación y modificación de fábrica, acogándose a la Ley 27157, cuya fecha de culminación de la obra es el **30.11.2016**.
 - ❖ En el Asiento 0015 consta la modificación de independización creándose 2 nuevas secciones exclusivas, inscritas en las siguientes partidas:
 - Unidad Inmobiliaria N° 5 – P02270241
 - Unidad Inmobiliaria N° 6 – P02270242
- **En la partida registral N.° P02117822 del Registro de Predios de Lima**, obra inscrito el predio urbano ubicado en Asentamiento Humano

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

Mirones Bajo Parcela B, Jr. Juan Manuel Pérez de Tudela Núm. 180 Unidad Inmobiliaria N° 2, del distrito, provincia y departamento de Lima, con un porcentaje de participación de 21.60%, cuya titular es Lastenia Teresa Arce Aliaga.

- ❖ En el Asiento 0001 corre inscrita la independización de la Unidad Inmobiliaria N° 2.
- ❖ En el Asiento 0005 corre inscrita la modificación del porcentaje de participación a 21.60%.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Cuándo procede un segundo procedimiento de regularización de fábrica al amparo de la Ley N° 30830 que modificó la Ley 27157?

VI. ANÁLISIS

1. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157¹ y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC², posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA³, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁴.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley.

Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere sí, la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20.07.1999.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17.02.2000.

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 08.11.2006.

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12.02.2019.

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

Se trata, de un régimen de excepción y, por tanto, su aplicación se restringe a los supuestos y por el periodo expresamente contemplado en la Ley y su reglamento.

2. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señaló que regulaba el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21.07.1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

El artículo 3 de la Ley N° 27157 fue modificado por la Ley N° 30830 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27.07.2018, precisándose que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31.12.2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la ley.

Así, de acuerdo a esta disposición, se extendió el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157 para edificaciones ejecutadas hasta el 31.12.2016, señalando en su Única Disposición Complementaria Transitoria lo siguiente:

“ÚNICA. Procedencia de la regularización

Los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décimo cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley”.

En el mismo sentido, mediante el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁵, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de 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, aprobado por Decreto

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

Supremo N° 008-2000-MTC, se incorporó la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria al Reglamento de la Ley N° 27157 cuyo TUO había sido aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, siendo su tenor el siguiente:

“Décimo Octava.- Segunda Regularización Excepcional

*Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones al amparo de la Ley No 27157, o dentro del plazo ampliado establecido por la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley No 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por la Ley No 28437, podrán acogerse a una nueva regularización, **por única vez**, respecto de aquellas edificaciones construidas o demolidas **hasta el 31 de diciembre de 2016**. En estos casos no será de aplicación lo señalado en el segundo párrafo del artículo 32 del presente reglamento”.*

(Resaltado es nuestro).

De la acotada norma, podemos apreciar que los predios que ya hubieran sido materia de una primera regularización al amparo de la Ley N° 27157 o la Ley N° 27972 modificada por la Ley N° 28437, podrían acogerse por “única vez” a una segunda regularización, respecto de las construcciones o demoliciones que hayan sido culminadas hasta el 31/12/2016.

Es decir, con posterioridad a una primera regularización, procede declarar “por única vez” construcciones o demoliciones efectuadas hasta el 31/12/2016.

Debe tenerse en cuenta, que la Ley N° 27157 y el reglamento fueron expresos al disponer que la regularización engloba a las construcciones hechas o concluidas irregularmente hasta el 20.07.1999. En ese orden, no podía regularizarse solo una parte de ella y reservarse la declaración del resto para un momento posterior. Vale decir, **se trata de un acto que debía realizarse en única oportunidad**, debido al carácter extraordinario y excepcional. Así si se inscribió la regularización, la posterior ampliación, modificación, etc. tenía que seguir el procedimiento ordinario común.

En este sentido, la regularización al amparo de la Ley N° 27157 abarcaba a todas las construcciones levantadas antes del 21 de julio de 1999, las que pueden ser regularizadas en cualquier momento. No admitiéndose segundas regularizaciones que abarcaran construcciones realizadas antes del 21 de julio de 1999 y que debieron ser comprendidas en la primera regularización, como se estableció en su momento en el derogado artículo 75 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN. Señalaba la norma que la declaratoria de fábrica en vía de regularización otorgada al

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

amparo de lo dispuesto en la Ley 27157, debe comprender todas las edificaciones existentes al 20 de julio de 1999, no procediendo la inscripción de una segunda regularización. Ello, sin perjuicio de que sí procedían regularizaciones respecto de construcciones levantadas con posterioridad a esas fechas permitidas por normas que ampliaron la regularización.

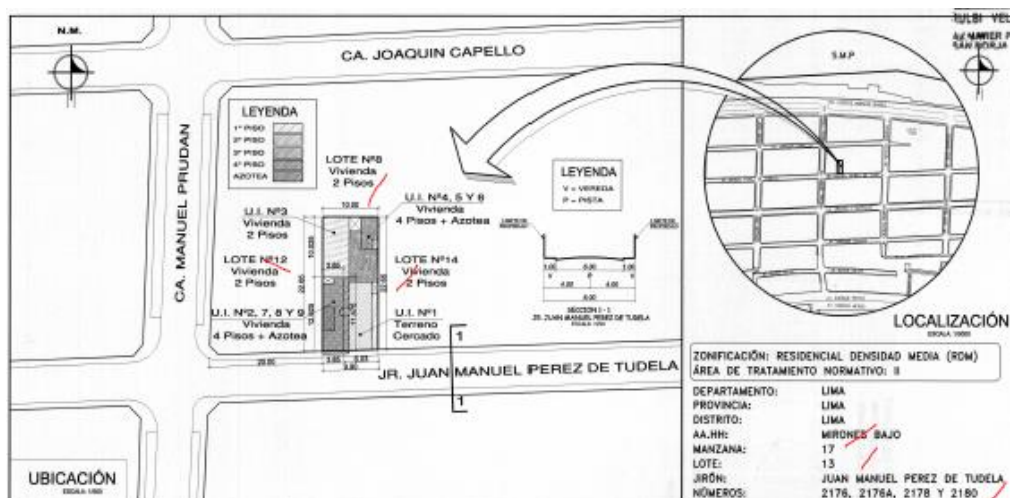
La Novena Disposición Transitoria del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (**RIRP**)⁶ establecía:

NOVENA.- Regularización sucesiva

Inscrita la declaratoria de fábrica mediante el procedimiento de regularización previsto en el Título I de la Ley No 27157, la posterior ampliación, modificación, reparación, remodelación, puesta en valor, cercado o demolición de la fábrica, efectuada sin cumplir con los procedimientos establecidos en el Título II de la citada ley, se regularizará mediante el procedimiento previsto en el artículo 68 y siguientes del Reglamento de la Ley No 29090 aprobado por Decreto Supremo No 024-2008-Vivienda.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción, en vía de regularización, conforme a la Ley N° 27157, de la demolición parcial, ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica, independización y modificación de reglamento interno que corresponde a la Unidad Inmobiliaria N° 2 inscrito en la partida registral N° P02231182 del Registro de Predios de Lima.

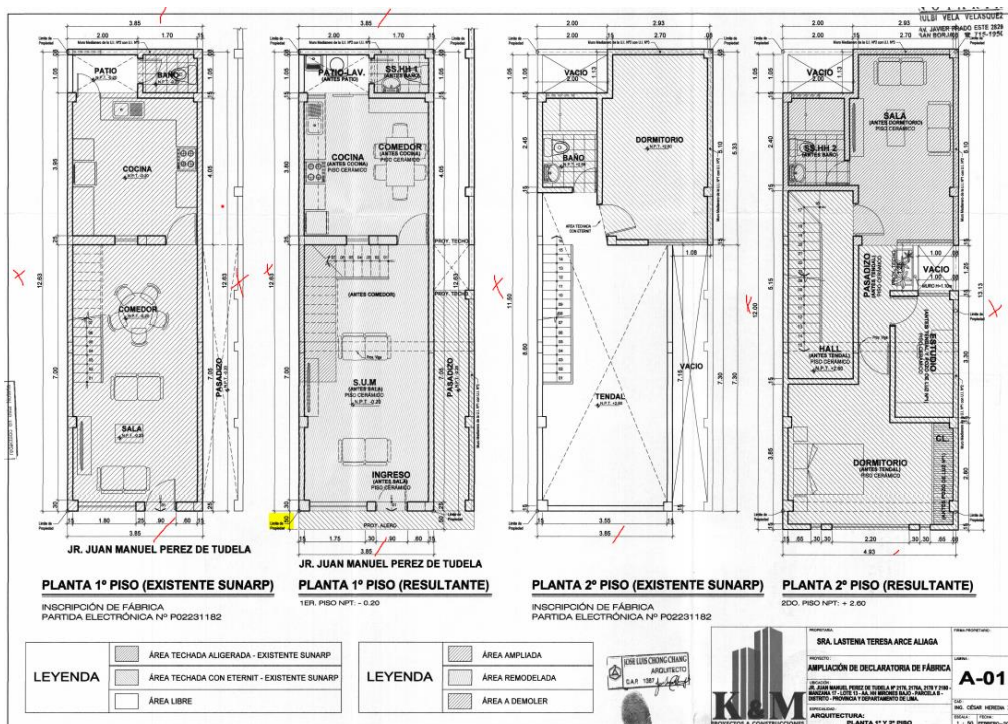
De la documentación gráfica presentada se ha verificado el plano de ubicación- localización (lámina U-01), que a continuación se inserta:



⁶ Disposición dejada sin efecto por el [Artículo 2 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP-SN](#), publicada el 24 junio 2021.

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

Asimismo, se ha verificado el plano de arquitectura (Lámina A-01) que a continuación se inserta:



De la revisión de los planos insertados, se advierte que la edificación realizada no involucra el íntegro del predio matriz (**225.15 m²**), sino únicamente al área que abarca la Unidad Inmobiliaria N° 2 (**48.61 m²**), de propiedad de la solicitante Lastenia Teresa Arce Aliaga, sobre la cual se han introducido diversas modificaciones y la ampliación de la edificación hasta el cuarto piso y azotea.

4. Tal como señala el Registrador en la tacha formulada y de lo verificado por esta Sala, de acuerdo a los antecedentes registrales de la partida registral N° P02117822, se aprecia que en el asiento 00011 obra inscrita la demolición parcial, ampliación y modificación de fábrica, en mérito al título archivado 1792159 del 16.10.2020, la cual dio lugar a la creación de las Unidades Inmobiliarias N° 5 y 6. En suma, ya se inscribió una regularización de fábrica en la cual se declaró una edificación terminada el 30.10.2016, de conformidad con la Ley N° 30830.

En consecuencia, la regularización de fábrica cuya inscripción se solicita, constituye una segunda regularización, en la medida que una fracción del predio matriz ya ha sido materia de regularización, no calzando la presente regularización en la situación excepcional de regularización permitida por la Ley N° 30830 que modificó la Ley N° 27157, y su

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

reglamento.

Cabe señalar que, el procedimiento de regularización de edificaciones ha sido diseñado para beneficiar aquellas construcciones efectuadas sin observar las formalidades legales respectivas hasta el 21.07.1999, ahora aplicable para aquellas construcciones ejecutadas -también sin cumplir las formalidades legales respectivas-, hasta el 31.12.2016; sin embargo, ello no implica que puedan acogerse a la regularización todas las veces que los intereses de los propietarios así lo requieran, porque la regularización es una norma excepcional cuya finalidad ha sido la de beneficiar a aquellos que no declararon una fábrica en el momento que debieron hacerlo, impidiendo por ende la actuación maliciosa de quienes pretendan beneficiarse con dicho trámite para los actos realizados con posterioridad al ámbito de su aplicación.

El apelante manifiesta que la presente regularización no trata de la misma unidad inmobiliaria pues se trata de otro predio físicamente individualizado el cual coexiste dentro de la misma partida matriz. Sin embargo consideramos que si bien se trata de secciones independizadas, ambas corresponden a un mismo predio matriz, respecto del cual no pueden ocurrir segundas o sucesivas regularizaciones, encontrándonos fuera del supuesto excepcional.

Por tanto, no procede la inscripción de la segunda regularización adoleciendo el título del defecto insubsanable antes expuesto, por consiguiente, **corresponde confirmar la tacha sustantiva** formulada al título apelado conforme al literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

5. Ahora bien, sin perjuicio de la tacha sustantiva formulada y que ha sido confirmada en la presente resolución, el Registrador plantea diversas observaciones vinculadas a la rogatoria formulada bajo el procedimiento excepcional de la regularización de edificaciones; sin embargo, conforme al análisis desarrollado en la presente, no resulta procedente la acogida registral de una segunda regularización; en ese sentido, la existencia de otros defectos resultan irrelevantes para el caso, toda vez que ya sea el caso que se subsanen tales defectos, no se dará acogida a la rogatoria formulada. Por lo que se debe tramitar la inscripción bajo las normas vigentes contempladas en la Ley N° 29090 y demás vinculadas a esta.
6. Asimismo, conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 152° del TUO del RGRP el registrador deberá efectuar la anotación del

RESOLUCIÓN N°2313- 2022-SUNARP-TR

recurso de apelación en la partida registral respectiva. Al respecto revisada la partida N.° P02231182, se aprecia que se ha omitido realizar dicha anotación, por lo que en ejecución de la presente resolución, el Registrador se servirá anotar la apelación formulada por el interesado en la partida antes indicada.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

- **CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada al título apelado conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.
- **DISPONER**, que en ejecución de la presente resolución, se proceda a efectuar la anotación de apelación señalada en el sexto considerando.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral