



Registral, se han advertido diversas observaciones relacionadas al procedimiento de inscripción de actos sobre independización de predios urbanos por regularización de edificaciones conforme a la Ley N° 27157 y de predios rústicos sin cambio de uso; en ese mismo sentido, se han apreciado criterios discrepantes en la calificación de los actos sobre declaratoria de fábrica, cargas técnicas, la afectación de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, entre otros;

Que, en esa línea el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, a través del oficio N° 051-2021-SUNARP-ZR, N° IX/UREG-JEF del 26.01.2021, elevó a la Dirección Técnica Registral una propuesta de modificación a determinados artículos del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relacionados a la inscripción de Declaratoria de Fábrica e independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de la Ley N° 27157, en el marco de fortalecer la predictibilidad de las actuaciones de la instancia registral;

Que, es menester señalar que los actos inscribibles que publicitan las modificaciones físicas de los predios tales como la declaratoria de fábrica o independizaciones, tienen gran trascendencia en el tráfico jurídico no solo por el eventual valor monetario que representan en el marco de la reactivación económica, sino también permiten materializar, mediante el registro, derechos fundamentales como la propiedad, la función social de ésta y el acceso a la vivienda; por lo que emerge la necesidad de dictar disposiciones que, sin suponer la creación o modificación de requisitos, regulen actuaciones o condiciones a las instancias registrales destinadas a propiciar y facilitar las inscripciones bajo principios de simplificación y predictibilidad;

Que, asimismo, se han venido dictando disposiciones como la Ley N° 30830 y el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, que incorporan nuevos supuestos en materia de regularización de edificaciones, como la ampliación del plazo o la posibilidad de efectuar una segunda regularización; así, también, se han efectuado modificaciones a la Ley N° 29090 y su reglamento, mediante el Decreto Legislativo N° 1426 y el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, respectivamente, que modifican el procedimiento de declaratoria de fábrica a nivel de las entidades municipales, entre otros que tienen impacto en sede registral;

Que, así las cosas, tenemos que en el procedimiento registral de independización de predios rústicos sin cambio de uso se han identificado problemáticas para determinar la competencia del funcionario que lo otorga, o en el caso de independizaciones declaradas en vía de regularización por la Ley 27157 la problemática alude a la evaluación de los planos y memorias descriptivas, y que algunos de los requisitos para su inscripción no se encuentran adecuados al texto actual del Reglamento de la Ley N° 27157. Así, también, en la inscripción de condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, se ha identificado cierta problemática sobre afectaciones parciales del predio inscrito debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en sus antecedentes; motivo por el cual se requiere efectuar precisiones normativas que permitan viabilizar las solicitudes de inscripción;

Que, ante la problemática expuesta y como consecuencia de la constante actualización y simplificación del procedimiento registral, se ha identificado la necesidad de efectuar modificaciones a los artículos 61, 62, 63, 78, 80 y 147 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, respecto a los actos antes aludidos, sin que ello suponga, como lo hemos señalado, una incorporación o modificación de requisitos;

Que, asimismo, se está dejando sin efecto la Novena Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones de Predios, en cuyo texto se prohíbe la regularización sucesiva de edificaciones bajo el procedimiento de la Ley N° 27157, lo cual, a la fecha, puede ser posible conforme a la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 30830 siempre que se cumplan los presupuestos establecidos por dicha disposición legal;

Que, atendiendo a las consideraciones antes aludidas, así como a la evaluación técnica correspondiente, la Dirección Técnica Registral ha elevado a esta Superintendencia el proyecto de resolución que modifica el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, conjuntamente con el Informe Técnico de vistos, para la evaluación y aprobación respectiva; la cual cuenta con la opinión favorable de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

Que, el Consejo Directivo de la SUNARP, en su sesión virtual N° 413 del 22 de junio de 2021, en ejercicio de la facultad conferida por el literal c) del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, acordó aprobar por unanimidad la modificación del Reglamento de Inscripciones del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal x) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS; contando con el visado de la Gerencia General, la Dirección Técnica Registral y la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

**Artículo 1.- Modificación del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios.**

Modifícase los artículos 61, 62, 63, 78, 80 y 147 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, conforme al siguiente texto:

**“Artículo 61.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones**

*Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:*

*a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;*

***b) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157.”***

**“Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.**

*La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E, **donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.***

*En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente”.*

**“Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157**

*Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad*

común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

**a) Reglamento interno con la formalidad prevista en el artículo 86:**

**b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;**

c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

**No corresponde al Registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último.**

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada".

**"Artículo 78.- Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición:**

La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

a) Formulario Único de Edificaciones (FUE), a que se refiere la Ley N° 29090.

b) Escritura Pública en la que se inserte o adjunte el Formulario Único de Edificaciones (FUE) o los documentos exigidos según la normativa aplicable al caso en concreto;

c) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157.

d) Otros señalados en las normas especiales.

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente. En el caso de demolición total no se requiere la presentación del plano de distribución.

En los casos de remodelación, ampliación y modificación de fábrica debe adjuntarse, además, la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados y el plano de distribución de la edificación resultante. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica cuando la fábrica ha sido aprobada por autoridad municipal.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparecen en estos últimos".

**No es objeto de observación los casos donde la medida perimétrica total de los linderos no coincida con la sumatoria de sus tramos o segmentos consignados en el plano, si la medida perimétrica total de los linderos se adecua al antecedente registral.**

**"Artículo 80.- Inscripción de carga técnica**

Con la regularización de la declaratoria de fábrica se inscribirán simultáneamente, en el rubro de cargas y gravámenes, las cargas constituidas por transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio y otras cargas reguladas en la normativa vigente, en virtud al mismo instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica.

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

Sólo se inscribirán como carga las observaciones contenidas en el Informe Técnico de Verificación.

Las observaciones contenidas en el Informe de Verificación Ad hoc remitido al Registro de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, se inscribirán de oficio".

**"Artículo 147.- Inscripción de condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.**

Para la inscripción de la condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de un predio inscrito, **independientemente si es propiedad pública o privada**, se requiere la presentación de la Resolución del Ministerio de Cultura que declara al predio como bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación la que debe contener la plena identificación del predio o predios afectados.

Cuando la resolución no precise la partida o partidas de los predios afectados o, se indique que la afectación es parcial, se presentará además el plano georreferenciado a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Sólo se requerirá informe técnico del área de catastro en los supuestos del párrafo anterior. Dicho informe precisará, en su caso, las partidas en las que se encuentran inscritos los predios afectados y si la afectación comprende parte o todo el predio.

En caso la resolución indique que la afectación es parcial y, consecuentemente, la oficina de catastro no pueda determinar de manera indubitable si el área afectada se encuentra comprendida dentro de la partida señalada por el Ministerio de Cultura por ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, no se impedirá la inscripción de la afectación rogada siempre que ésta no exceda el área de la citada partida.

No constituye acto previo para la inscripción prevista en este artículo la declaratoria de fábrica".

**Artículo 2.- Dejar sin efecto la Novena Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.**

Dejar sin efecto la Novena Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

**Artículo 3.- Entrada en vigencia.**

La presente Resolución entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano"; y se aplica, salvo la modificación al artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, inclusive a los títulos en trámite a la fecha de su entrada en vigencia.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

HAROLD MANUEL TIRADO CHAPOÑAN  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

1966230-1