

FÁBRICA, REGLAMENTO INTERNO, JUNTA DE PROPIETARIOS e INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL

Evelyn Lourdes Bedoya Gálvez
Registrador Público Registro de Predios de Lima.

Base Normativa

- Ley N°29090 y modificatorias.
- D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, modif. D.S. N° 003-2010-VIVIENDA.
- Ley N° 27157.
- D.S. 035-2006-VIVIENDA.
- Res. N° 339-2008-SUNARP-SN (modif. R.I.R.P.).
- Res. N° 340-2008-SUNARP-SN (Direct. P.E. y P.C).

DECLARATORIA DE FÁBRICA

Reconocimiento legal de la existencia de una edificación

Predios Urbanos

Predios con proy. H.U. con construcc. simultánea

Predios en zonas urbanas consolidadas (rústicos en RRPP)

Predios Rurales

Propietario.
Superficial.

DECLARACIÓN DE FÁBRICA NUEVA

- Licencia de Edificación:
 - Modalidad A: Aprobación automática.
 - Modalidad B: Aprobación automática con firmas de profesional responsable.
 - Modalidad C: Con evaluación previa por Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas.
 - Modalidad D: Con evaluación previa de Comisión Técnica.

VIGENCIA LICENCIA: 36 meses, prorr. 12+.

Conformidad de Obra.



DECLARACIÓN DE FÁBRICA EN VIAS DE REGULARIZACIÓN

- Cuando se ha edificado sin licencia de edificación o conformidad de obra.
- No interviene ente municipal sino verificadores inscritos en el índice respectivo.
- Se presenta directam. a Registros Públicos, es excepcional y para determinados casos.
- Regularización de edificaciones en patrimonio cultural de la nación: Cuando INC lo haya autorizado (LXXI Pleno publ. 6/12/2010).



Regularización de Fábrica



Fábrica culminada **hasta**
21/7/1999

Fábrica culminada **entre**
el 21/7/1999 y el
31/12/2003

Fábrica culminada
después del 20/7/1999
hasta el 25/9/2007

El Verificador declara la antigüedad de la fábrica. Hasta la fecha continúan registrándose sin intervención municipal.

Ley N° 27972 (L.O.M):
Culminada entre 21/7/1999 y 31/12/2002
prorrogada a 31/12/2003:
FOR con certificación
firmas hasta el 30/6/2003
prorrogado a 31/12/2005
(Ley N°28437)

Art. 30 Ley
N°29090 modif.x
Ley N°29300,
modif.x
Ley N°29476
Regularización
hasta
31/12/2010

INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN Y CARGA TÉCNICA

- Verificador inscrito en índice.
- Ante transgresiones urbanísticas señaladas por verificador: Carga técnica.
- Se levanta por informe técnico que acredite subsanación.
- También por informe técnico en vía de rectificación (XXVII-XXVIII pleno publ. 1/3/2008).
- ACUERDO LXIX del 17/12/2010: No observables discrepancias entre informe y certificado de parámetros urbanísticos (omisiones).
- Se levanta carga técnica por caducidad?.

LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES ECONÓMICOS A TRAVÉS DEL REGISTRO.



PREDECLARATORIA DE FÁBRICA, PREREGLAMENTO INTERNO Y PREINDEPENDIZACION

- Anotaciones preventivas.
- Vigencia: 1 año desde asiento de presentación, prorrogable cada año hasta plazo de licencia.
- Prorroga por documento privado con firma certificada del propietario, adquirentes o tercero con derecho según partida.
- Registrador Pre-Independizará u.i. cuando registre Prereglamento Interno (50E R.I.R.P.)
- Caducidad: cierre de partidas preindependizadas.
- **Requisitos: 50C R.I.R.P.:** FUE; Resolución municipal; Plano de Ubicación y localización y arquitectura; Memoria Descriptiva.

Prevalece datos del plano.




INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIA E HIPOTECAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS PROYECTADAS

- Anotaciones preventivas.
- Se anota en las partidas preindependizadas.
- Se convierten en definitiva con inscripción de la declaratoria de fábrica y reglamento interno definitivos.
- Resolución N°340-2008-SUNARP señala que es procedente inscribir actos de disposición e hipotecas sobre unidades inmobiliarias proyectadas en tanto estas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz.

CADUCIDAD DE INSC. DE TRANSFERENCIAS E HIPOTECAS DE UNIDADES INMOBILIARIAS PROYECTADAS

- Art. 50H R.I.R.P. (incorporada por Res. N°339-2008-SUNARP publ. 26/12/2008) *“Caducan de pleno derecho al operar la caducidad de las preindependizaciones”.*
- Res. N°340-2008-SUNARP publ. 26/12/2008 *“5.19 En caso que no se culmine con la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas en éstas se trasladan a la partida del predio matriz, en el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes. Este traslado se realiza en forma automática y simultánea con la asignación del citado porcentaje.”*

A city skyline is visible at the bottom of the image, silhouetted against a bright orange and yellow sunset sky. Numerous sun rays radiate from the horizon, creating a dramatic, high-contrast background. The text is centered in the upper half of the image in a clean, white, sans-serif font.

EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
COMÚN REFLEJADO EN EL RESPECTIVO
REGLAMENTO INTERNO.

REGLAMENTO INTERNO

Escritura Pública o documento privado con firma legalizada del Presidente.
Contenido: art. 153 D.S. 035-2006-VIVIENDA.

Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.

Régimen de Independización y copropiedad.



APROBACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO

- 1.- Por propietario (promot. o constructor).
- 2.- Por acuerdo de más del 50% de propietarios. *El voto se computa por cada sección en tanto no haya % participación en zonas comunes.*
 - Convocatoria por constructor; o,
 - 25% de participación en edificación.

Notificación: → Cargo de recepción

→ Anticipación no menor 5 días naturales.

ADECUACIÓN AL REGLAMENTO INTERNO LEY 27157

- Exigibilidad de adecuación del Reglamento Interno inscrito en la primera oportunidad que se presente al Registro algún acto que lo modifique (X Pleno publ. 9/6/2005).
- Con la Ley N°27157 se reconoce la existencia de una Junta de Propietarios, se registra a sus órganos de representación, se permite la desafectación de áreas comunes, etc.



MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO

a) Por acuerdo de Junta con + 50% participación.

b) Se requiere mayoría calificada de 2/3:

- Modificación % participación.
- Desafectación de bienes comunes.
- Venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes.

La comunicación notarial a no asistentes y transcurso de 20 días (art. 43° Ley 27157) podrá ser acreditado por Declaración Jurada del Presidente de la Junta.

c) Por cláusula de consentimiento previo en reglamento interno (acum, subd e indep.).
Reordenam de cuotas de partic. esc. púb. Unilateral de propietario o presidente si así se reguló.

Junta de Propietarios

- Podrá acreditarse convocatoria por declaración jurada = P.J. (ACUERDO XIX del 3 y 4/8/2006, recogido en num. 5.10 de Res 340-2008-SUNARP).
- Para quórum deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito (X Pleno publ. 9/6/2005).
- Lugar de reunión necesariamente en el predio siempre y cuando sea posible materialmente efectuarla allí (ACUERDO XVII del 20 y 21/4/2006).
- Puede adquirir bienes muebles e inmuebles: titular registral, asiento vincula adquisic. a edificio.



Órganos de Representación

- Se registra designación de Presidente o de la Directiva en partida del Registro de Predios.
- Puede registrarse siguiente directiva sin que se observe falta de tracto sucesivo.
- Presidente es el representante de propietarios y como tal puede intervenir solo en formalización de acuerdos. También tercero designado por Junta.



TEMAS VINCULADOS

- Servidumbre de paso por no acceso a vía pública o a zonas comunes (XXII Pleno publicada 24/1/2007).
- La unidad funcional (ACUERDO XIX del 3 y 4 /8/2006) en régimen propiedad exclusiva y común: 2 o + porciones de edificación en una misma partida.
- Pluralidad de Reglamentos Internos: Reglamento Interno General es acto previo a reglamentos internos particulares (ACUERDO L Pleno del 3,4,5/8/2009).

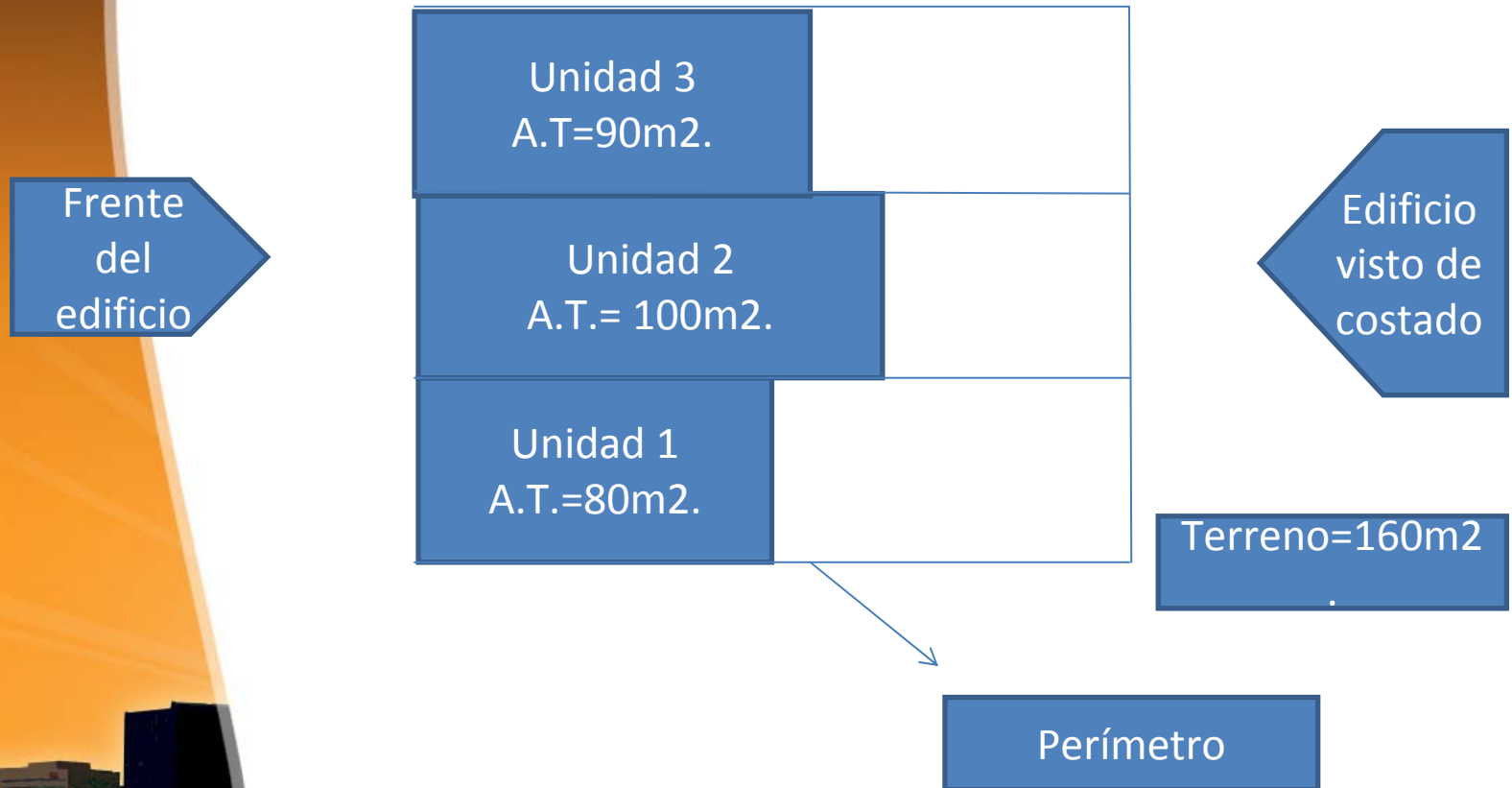


- EXTENSIÓN DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.



LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

puede extenderse al ÁREA TECHADA y al ESPACIO VACÍO que corresponda a la planta en la que se encuentre, según la proyección vertical y hasta los límites del perímetro.



RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS AIRES



LOS AIRES se reputan zonas comunes, SALVO que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (que es propiedad exclusiva).

PARA EFECTOS REGISTRALES, la cláusula en contrario consta en:
a) Reglamento Interno; o
b) En modificación que apruebe el reconocimiento de propiedad preexistente –omitida en Regl Int.- (2/3 de % participac.)



Cuando Reglamento Interno señale expresamente que es ZONA COMÚN aplicable 135 D.S.035-2006-VIVIENDA salvo que reconocimiento sea por unanimidad.

RESERVA DE AIRES y TRANSFERENCIA

a) Reserva con independización:

- Siempre que se le asigne % de participación.
- Área proyectada de acceso.

b) Reserva sin independización:

- Se especifica en matriz o en vinculada.

Transferencia se inscribe siempre que se constituya Regl. Int., se adjunte planos de independización y memoria descriptiva.

-¿Es posible la reserva de aires sobre aires?.

GRACIAS POR SU ATENCIÓN.



PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA



TRANSFERENCIA DE PREDIOS REGULARIZADOS AL AMPARO DE LA LEY N° 27157

- “Es procedente la inscripción de los actos de disposición de dominio de unidades inmobiliarias cuya declaratoria de fábrica fue otorgada vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aun cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación”.
- *Criterio adoptado en las Resoluciones N° 133-2003-SUNARP-TR-L del 07 de marzo del 2003, N° 141-2003-SUNARP-TR-L del 7 de marzo de 2003 y N° 146-2003-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2003.*
- **IV PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18 de julio de 2003.**



EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO

- “La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio”.
- *Criterio sustentado en las Resoluciones N° 759-2003-SUNARP-TR-L del 28 de noviembre de 2003, N° 388-2000-ORLC/TR del 10 de noviembre de 2000 y N° 27-2004-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2004.*
- ***X PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005.***
- ***Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.***



QUÓRUM DE SESIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

- “Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito”.
- *Criterio sustentado en las Resoluciones N° 370-2003-SUNARP-TR-L del 17 de junio de 2003, Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003 y N° 097-2004-SUNARP-TR-L del 20 de febrero de 2004.*
- ***X PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.***



INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

- “En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su Reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien. La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios”.
- *Precedente de Observancia Obligatoria acordado en el X PLENO (Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005) y **dejado sin efecto** por acuerdo del XXVII y XXVIII Pleno Registral, publicado el 1 de marzo de 2008.*



INTERVENCIÓN DE VERIFICADORES AD HOC

- “Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo”.

- *Criterio sustentado en las Resoluciones N° 225-2003-SUNARP-TR-L del 11 de abril de 2003, N° 588-2004-SUNARP-TR-L del 4 de octubre de 2004 y N° 167-2005-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2005.*

X PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

- “Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente”.

- *Criterio sustentado en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 05 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-2006-SUNARP-TR-L del 03 de mayo de 2006.*

XIX PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de agosto de 2006. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de setiembre de 2006.

SERVIDUMBRE DE PASO

- “Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso”.
- *Criterio sustentado en la Resolución N° 190-2001-SUNARP-ORLC/TR del 30 de abril de 2001.*
- ***XXII PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006.***
- ***Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 24 de enero de 2007.***



CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

- “Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”.
 - *Criterio adoptado en la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25 de julio de 2007.*
- XXVII - XXVIII PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 21, 22 y 23 de Noviembre de 2007. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1 de marzo de 2008. **INCORPORADO en art. 50N R.I.R.P.***

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN CENTROS HISTÓRICOS MONUMENTALES

- “Es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la nación al amparo de la Ley 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado”.
- *Criterio sustentado en la Resolución N° 308-2010-SUNARP-TR-T del 20/08/2010.*
- ***LXII PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 06 de setiembre de 2010.***



ACUERDOS DE SALA PLENA DEL TRIBUNAL REGISTRAL



ACUERDOS DE SALA PLENA

- **ACUERDOS DE SALA PLENA**
- “Los acuerdos de Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante”.
- *IV PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003.*

- **ACUERDOS PLENARIOS**
- “El Pleno Registral emitirá Acuerdos Plenarios que serán publicados en el diario oficial El Peruano para modificar o dejar sin efecto un precedente. No se necesitará de resoluciones que lo sustenten, sin embargo deberá exponerse sus fundamentos”.

XV PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 1 y 2 de diciembre de 2005.

LUGAR DE REUNIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

- “Resulta válida la sesión de junta de propietarios realizada en lugar diferente al predio, siempre y cuando de la confrontación del título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente de los antecedentes registrales, fluya inequívocamente y con un criterio de razonabilidad, que resulte materialmente imposible su realización en el lugar del predio por motivos de espacio físico. En tal sentido se debe interpretar el texto del artículo 146º in fine del D.S 008-2000-MTC, estableciendo que lo que el legislador quiso decir es que las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio, siempre y cuando sea posible materialmente efectuarla allí, pues la ley no puede contener mandatos y obligaciones imposibles de cumplir”.

XVII PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 20 y 21 de abril de 2006.

DERECHOS REGISTRALES EN INSCRIPCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES

- “Conforme a lo establecido por el Decreto supremo N° 017-2003-JUS a través del cual se aprueban las tasas registrales para el Registro de Predios, la inscripción de una edificación debe liquidarse como un acto valorado”.
- *XVIII PLENO: Sesión extraordinaria no presencial realizada el día 4 de julio de 2006.*



INSCRIPCIÓN EN UNA MISMA PARTIDA REGISTRAL DE DOS O MÁS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

- “Procede la inscripción en una misma partida registral de dos o más porciones de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, constituyan o no un solo todo sin solución de continuidad, siempre que conformen una unidad funcional”.
- ***XIX PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de agosto de 2006.***



ACREDITACIÓN DE CONVOCATORIA DE JUNTA DE PROPIETARIOS

- “La convocatoria a sesiones de junta de propietarios podrá acreditarse mediante el empleo de la declaración jurada regulada en el artículo 2 de la Resolución N° 331-2001-SUNARP-SN”.
- *XIX PLENO: Sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de agosto de 2006.*



LIQUIDACIÓN DE LA NUMERACIÓN

- “La inscripción de la numeración de una edificación deberá liquidarse como un solo acto aunque el documento que sustentará la extensión del asiento se refiera a varios números internos”.
- *Criterio sustentado en la Resolución N° 133-2006-SUNARP-TR-T.*
- ***XXI PLENO: Sesión extraordinaria no presencial realizada los días 13 y 16 de octubre de 2006.***



PLURALIDAD DE REGLAMENTOS INTERNOS

- “La inscripción del reglamento interno general de una edificación, constituye acto previo para la inscripción de los reglamentos internos particulares de cada bloque o sector”.
- **L PLENO:** *Sesión ordinaria realizada los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009.*



ADOPCIÓN O MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO

- El quórum y mayoría para asignar porcentajes de participación en los bienes comunes deben ser los propios de
ADOPCIÓN O MODIFICACIÓN DE
REGLAMENTO INTERNO: voto a favor de más de la mitad de los propietarios, computando que cada propietario tiene derecho a un voto.
- *LXI PLENO: Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 30 de junio de 2010.*



PUBLICACIÓN DE ADOPCIÓN O MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO

- No requiere publicarse el acuerdo de asignación de porcentajes, pues el art. 24 de la ley 27157 regula el acuerdo de regularización y no la adopción o modificación de reglamento interno.
- *LXI PLENO: Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 30 de junio de 2010.*



ALCANCES DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 50L DEL RIRP

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

*LXIX PLENO: Sesión extraordinaria modalidad no presencial
realizada el 17 de diciembre de 2010.*

