



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Análisis de la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones y la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Quispe Quispe, Julio Cesar (ORCID 0000-0001-5279-4218)
Tejada Delgado, Miguel Angel (ORCID 0000-0003-0187-6744)

ASESOR:

Dr. Miraya Gutiérrez, Ruben Meliton (ORCID 0000-0002-2292-2175)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y extra contractual, y resolución de conflictos.

LIMA - PERÚ

2021

Dedicatoria:

A Dios creador; a nuestros señores Padres, Familiares, Catedráticos y todas aquellas personas que nos brindaron su apoyo incondicional en la realización de la presente investigación permitiéndonos lograr alcanzar este anhelado momento en nuestra formación profesional.

Agradecimiento:

Queremos agradecer a Dios por derramar sus bendiciones en nosotros, a nuestros señores padres, familiares, catedráticos, así como a nuestros asesores de tesis y a todas aquellas personas que permitieron que este trabajo de investigación sea posible.

Índice de contenidos

Dedicatoria.....	
Agradecimiento.....	
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas.....	viii
Resumen	
Abstract.....	i
I. INTRODUCCIÓN	
II. MARCO TEÓRICO	6
III. METODOLOGÍA	22
3.1. Tipo y Diseño de Investigación	23
3.1.1. Tipo de Investigación.....	23
3.1.2. Diseño De Investigación	23
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	23
3.2.1. Categorías.....	23
3.2.2. Matriz de categorización.....	24
3.3. Escenario de Estudio	24
3.4. Participantes	25
3.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	25
3.5.1. Técnicas de recolección de datos	25
3.5.2. Instrumentos de recolección de datos	26
3.6. Procedimiento	26

3.7. Rigor Científico	26
3.8. Método de análisis de la información.....	27
3.9. Aspectos Éticos	28
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	29
4.1. Descripción de resultados.....	30
4.2. Discusión	36
V. CONCLUSIONES	41
VI. RECOMENDACIONES.....	43
VII. REFERENCIAS	45
ANEXOS.....	52
Anexo N° 1 - Matriz de consistencia	52
Anexo N° 2 – Ficha de Entrevista	55
Anexo N° 3 – Cuadro de Tercerización	59
Anexo N° 4 – Validación de instrumentos.....	63
Anexo N° 5 - Entrevista	69
Anexo N° 6 - Ley 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	89
Anexo N° 7 - Artículo periodístico titulado “Amnistía para la construcción irregular”.	95
Anexo N° 8 - Investigación periodística titulada “Inmobiliaria también registró edificio falso en Surco”	96
Anexo N° 9 - Resolución Jefatural N°296-2017-SUNARP-Z.R. N°IX/ JEF	99

Anexo N° 10 - Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 238 - 2017- SUNARP / SN.	100
--	-----

Índice de tablas

Tabla1 <i>Participantes del estudio</i>	25
Tabla2 <i>Validación del instrumento</i>	27
Tabla 3 <i>Cuadro de Resultados</i>	31

RESUMEN

La presente investigación tuvo por objetivo general: Analizar la incidencia de la ley 27157 en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales. El enfoque de la investigación fue cualitativo, de tipo básico denominado teórico, asimismo se empleó diseño de investigación teoría fundamentada, y la técnica de recolección de datos fue la entrevista y como instrumento se utilizó los datos recolectados por la guía de entrevista, el escenario de estudio fue la ciudad de Arequipa, los entrevistados estuvo conformado por 5 abogados especialistas en derecho registral. Se concluyó que la ley 27157 incide en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales, ya que fueron realizadas sin los permisos correspondientes, que buscan su reconocimiento legal a través de la inscripción de las declaratorias del fabricas vía regularización en merito a la ley en mención.

Palabras Clave: Declaratoria de Fabrica, construcciones informales.

ABSTRACT

The present investigation had as general objective: To analyze the incidence of Law 27157 in the declaration of factory regarding informal constructions. The research approach was qualitative, of a basic type called theoretical, also grounded theory research design was used, and the data collection technique was the interview and as an instrument the data collected by the interview guide was used, the scenario of study was the city of Arequipa, the interviewees consisted of 5 lawyers specialized in registry law. It was concluded that law 27157 affects the declaration of the factory regarding informal constructions, since they were carried out without the corresponding permits, which seek their legal recognition through the registration of the declarations of the factories via regularization in merit of the law in mention.

Keywords: Factory Declaration, informal constructions.

I. INTRODUCCIÓN

En Latinoamérica todos los países adscritos y sus miembros integrantes se ciñen a lo establecido en la Declaración Universal De los Derechos Humanos, y para materia de estudio, es pertinente citar que en su artículo 25°, se estableció que toda persona posee el derecho a tener una vida de nivel adecuado garantizado por cada Estado, de manera precisa todo ciudadano posee el derecho a la vivienda, a la salud y a una vida digna.

En el caso del Perú uno de los problemas más graves y frecuentes es el alto índice de construcciones informales, lo que ha ocasionado u originado un crecimiento desordenado de las ciudades de nuestro país, que a su vez ha resultado un grave peligro para quienes edificaron en terrenos no adecuados en zonas propensas a derrumbes, laderas de los cerros, entre otros.

Del mismo modo en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, estableció que todo ciudadano tiene derecho a la propiedad, por lo cual el Estado peruano brinda a la población los mecanismos necesarios para tutelar dicho bien jurídico. En tal sentido, se precisó que no todas las edificaciones han sido construidas con autorización de las municipalidades a las cuales pertenecen, existiendo en nuestro país edificaciones que no han contado con licencia de construcción, ni finalización de obra, habiendo sido construidas sin la supervisión municipal correspondiente, lo que se ha podido determinar que dichas edificaciones han sido realizadas en contravención de los Parámetros Urbanísticos correspondientes y la norma de edificación vigente.

En vista de esta situación, mediante Ley 27157, la Ley N° 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, se regulo el procedimiento de Regularización de Declaratoria de Fábrica, para aquellas edificaciones construidas sin licencia de construcción emitida por la Municipalidad correspondiente.

Sanabria (2018), precisó que la Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, ha establecido un conjunto de procesos que no cumplen solo con la regularización de las construcciones, así como la normativa de lo establecido por el régimen de propiedad, asimismo se puede realizar conjuntamente subdivisiones

que permite el saneamiento en el proceso de titulación de propiedad que cumple con lo establecido por los parámetros mínimos que permiten poseer una propiedad registrada en el registro de bienes inmuebles, siempre y cuando dicho trámite de saneamiento presentado al registro de predios este supervisada por un verificador adscrito a SUNARP.

En tal sentido, para acogerse a dicho procedimiento la norma ha establecido un límite temporal, de esta manera se restringe su aplicación únicamente a las edificaciones construidas hasta antes del 31 de diciembre del 2016, de acuerdo con el artículo 3° de la ley N° 30830 ley que modifica la ley 27157 y su reglamento D.S.0035-2006-VIVIENDA, no podrán acogerse al procedimiento antes indicado aquellas construcciones que hayan sido edificadas luego de dicha fecha, siendo responsabilidad del verificador constatar que las construcciones hayan sido edificadas dentro del límite temporal establecido por la norma, es así que la ley N° 30830 Ley que modifica la Ley 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, entró en vigencia cumpliendo con lo establecido en la Constitución Política del Perú en el artículo 109°, que precisa que toda ley es de cumplimiento obligatorio desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición en contrario, en la actualidad dicha norma se encuentra en vigencia.

Por tal motivo, se precisó que las construcciones informales se realizaron sin el asesoramiento técnico, evadiendo permisos establecidos por la autoridad competen y la norma de edificación. Por lo que, la única forma de sanear una construcción informal es amparándose al literal C del Artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Público SN° 097-2013-SUNARP/SN, que nos indica que las inscripciones de declaratoria de fábrica de una edificación se realizan presentando el Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Formulario FOR N°1), para el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157.

El **problema principal** del trabajo de investigación consistió en: ¿De qué manera la ley 27157 incide en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales?; mientras que **los problemas específicos** fueron: 1.- ¿De qué manera la ineficacia de la ley 27157 influye en la política de titulación de la propiedad? y 2.- ¿De qué manera el mal uso de la ley 27157 repercute en la inscripción registral de registro de predios?

Es pertinente el precisar que para el presente trabajo se basaron en tres líneas de justificación que son: una justificación teórica, otra práctica y como ultima la justificación metodológica.

La justificación es teórica, que es un análisis jurídico, teórico al problema que representa la existencia de las construcciones informales y su inscripción de la declaratoria de fábrica en virtud de la ley 27157.

Mientras tanto en la segunda justificación práctica se aportó con la resolución del problema que representa las construcciones informales y su inscripción de la declaratoria de fábrica en virtud de la ley 27157. En consecuencia, a una deficiente calificación de las construcciones informales inscritas como fabricas vía regularización en merito a la ley 27157.

Asimismo, la justificación metodológica se basó en que en el trabajo de investigación respondió a una función investigadora y de análisis jurídico concerniente al derecho registral. Este enfoque se optó para contar con información que sirvió a la investigación recogida y validada respecto a las construcciones informales y la declaratoria de fábrica desde una perspectiva del derecho registral en la legislación nacional, se empleó los instrumentos de validación como la entrevista y el análisis de documentos, con el propósito que de esa forma los datos sean válidos, confiables, y así cumplir con la justificación metodológica requerida para la elaboración del informe de investigación.

El **objetivo general** fue analizar la incidencia de la ley 27157 en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales; mientras que los **objetivos específicos** fueron: 1.- Analizar la influencia de la ineficacia de la ley 27157 en la política de titulación de la propiedad y analizar la incidencia del mal uso de la ley 27157, y 2.- cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios.

Asimismo, el supuesto general del presente trabajo de investigación se determinó la incidencia de las construcciones informales puesto que son edificaciones sin asesoramiento técnico, mano de obra calificada y no cumpliendo con los requisitos urbanísticos plasmados en el reglamento nacional de edificaciones y el certificado de parámetros urbanísticos en la jurisdicción de la localidad donde se edificó, mientras que los supuestos específicos fueron : 1.- Se determinó la influencia de forma negativa por parte del estado que ha priorizado buscar a través de la 27157 la aprobación social o popular dejando de lado crear políticas adecuadas con respecto al significado de una vivienda digna, y 2.- el segundo supuesto preciso que efectivamente se repercutió en la inscripción registral de registro de predios permitiendo la inscripción de aquellas edificaciones que son un peligro latente para el titular y la sociedad, puesto que no declara la realidad física de la construcción que a su vez influye publicitando un acto falso que solo trae como consecuencia perjudicar a los terceros que contraten en merito a lo publicitado por el registro.

II. MARCO TEÓRICO

Después de haber descrito, encontramos antecedentes internacionales como el que precisa Guerra (2016), refirió en su tesis titulada vivienda, movilidad, empleo y urbanismo sostenible para la modernización de las ciudades, España, en referencia a las regulaciones de edificaciones, se empleó en mencionada tesis una metodología deductiva. Precisó que el objetivo se basó en analizar y describir la construcción de viviendas en áreas urbanísticas en aras de adoptar la modernidad y satisfacción de las necesidades de la ciudadanía, del mismo modo concluyó que para poder obtener con resultados satisfactorios respecto de los planes de ordenamiento territorial, se necesita que los planes tengan estabilidad, y que estos sean organizados mediante leyes y normas con proyección a futuro que establezcan parámetros de acceso y redistribución territorial, por ende se fijó una política de vivienda para regularizar edificaciones con la finalidad de buscar mejores condiciones para la población.

Mientras tanto Amorocho (2019) refirió en la tesis la intervención socio urbanístico de los asentamientos informales en Madrid: Impactos en la configuración de una ciudad moderna europea, España. Asimismo se empleó una metodología de estudio de caso, y se planteó en referencia a la regularización de edificaciones, y se estableció como objetivo el precisar la relación entre el ámbito social e institucional que originaron la creación de asentamientos informales orientados a garantizar el derecho a la vivienda adecuada para las familias en situación de pobreza y su posición del bienestar en España, por consiguiente, se concluyó que los procesos sociales, políticos e institucionales se basaron en modelos socio urbanísticos, los mismos que propiciaron cambios favorables en la legislación y creación de instituciones que garantizan el adecuado derecho a la vivienda e integración social de aquellas familias de escasos recursos económicos, por tal sentido se precisó que el estado planteo estrategias para identificar problemas de las construcciones informales en los sectores de escasos recursos económicos.

Para Asimbaya (2014) ,en su investigación titulada la inaplicabilidad de la expropiación especial prevista en el COOTAD para la regularización de una parte de los asentamientos de hecho por la imposición del doble pago del predio a los fraccionadores ilegales, en el Distrito Metropolitano de Quito, Ecuador, y empleo la metodología de recolección de datos, que tuvo como objetivo determinar la figura para regularizar los asentamientos urbanos, basado en el vigente artículo 596 del

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización precisando que es inaplicable y se debe de derogar dicho artículo, asimismo concluyo que se incentivará el registro de nuevos asentamientos de hecho con el propósito de ser favorecidos por la propiedad que no cuenta el registro referente a la propiedad inmueble, asimismo se analizó que la figura de la regularización se enfocó por parte del Estado a proporcionar las condiciones adecuadas para que los asentamientos informales sean reubicados en zonas urbanas para vivir.

De otro lado Mejia (2016), preciso en su investigación el daño y perjuicios por negativa o tardanza de sus actos por registradores de la propiedad en Ecuador, en referencia a las declaratoria de fábrica. Se utilizó una metodología que concedió determinar las motivaciones que originan la problemática materia de investigación, y asimismo el objetivo fue determinar jurídicamente de qué manera se afectó a la celeridad en los trámites dentro del Registro de la Propiedad y para ello se concluyó en que no existe norma que limite el tiempo de inscripción de la gestión del Registro de la propiedad, es decir que se puede registrar en tiempo posterior de la construcción, por ello se estableció dinamizar el procedimiento de inscripción de las declaratorias de fábrica con la finalidad de regularizar las edificaciones.

Asimismo, Escáñez (2012), que refirió a la tesis titulada deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral chileno, en referencia a las declaratoria de fábrica. Se utilizó una metodología que parte de lo general a lo particular, y del mismo modo, precisó que el objetivo del trabajo se basó en concordancia al Derecho Registral Inmobiliario sobre la constitución, modificación y extinción de los derechos reales se tratan sobre inmuebles, dejando su contenido y estructura a regulación del Derecho Civil, asimismo concluyo que las edificaciones son parte del derecho a la propiedad, en tal sentido de acuerdo al derecho registral chileno se enfocó en incluir dentro del derecho de la propiedad a las fábricas como parte de este derecho y se regula través del Código Civil de dicho país.

Es pertinente el citar antecedentes nacionales para el entendimiento del presente trabajo de investigación y mencionar trabajos de carácter académico como es el caso de la tesis de Hernández (2019), titulada impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito San Martin de Porres durante el periodo 2015-2018, dicho trabajo de investigación se basó en una metodología cualitativa para la recolección de datos, y tuvo por objetivo el analizar

la marcada situación y repercusión de la regularización de la construcción informal dentro del distrito San Martín de Porres, asimismo llegó a la conclusión que existe una clara correlación entre el procedimiento de regularización de las edificaciones efectuadas por el Estado, con relación a la realidad urbana referente a la jurisdicción en la cual se llevó a cabo el estudio, en la cual se determinó que existen construcciones informales que inscriben su declaratoria de fábrica en merito a la ley 27157.

Del mismo modo preciso Jiménez (2020), en su tesis titulada las licencias de edificación y las construcciones informales en la zona del quinto territorio en Villa El Salvador 2020, y es así como se empleó una metodología cualitativa de recopilación de datos, tuvo por objetivo determinar la relación existente entre la inobservancia de la Ley de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones para poder conseguir autorización de edificación referente a las construcciones informales y la regularización de la edificación, de la misma manera se llegó a la conclusión que los propietarios de las viviendas no cumplen con la tramitación de los permisos de edificación, construyendo sus predios sin el asesoramiento profesional y técnico y actúan en contra de la normativa urbanística vigente, de lo cual se desprendió que las construcciones informales no pueden llegar a regularizar su declaratoria de fábrica a través de las municipalidades, puesto que no cumplen con las normas urbanísticas.

Es pertinente el citar a Nilo (2018) en su investigación titulada la inscripción de declaratoria de fábrica y tráfico jurídico inmobiliario en propietarios de predios urbanos de la ciudad antigua de Cerro de Pasco, 2011- 2014, tesis que empleo una metodología de carácter cualitativa, que tuvo por objetivo el establecer la relación entre la declaratoria de fábrica y el tráfico jurídico inmobiliario, así como los propietarios de dichos predios urbanos se orientan a regularizar su edificación, y tuvo como conclusión que se estableció que la declaratoria de fábrica no inscrita se basó a lo reconocido respecto al registro inmobiliario preponderante a la oferta desvalorizada por no estar inscrita la fábrica en el registro, por lo que de dicha investigación se desprendió la importancia de la declaratoria de fábrica puesto que esta al ser declarada e inscrita en Registros Públicos aumentan el valor de la propiedad .

Del mismo se hace referencia a Guevara (2017) en su investigación titulada la regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes, una mirada a la realidad de Lima Metropolitana, para dicha tesis se basó en una metodología cualitativa de recaudación de datos, y del mismo modo el autor planteo como objetivo identificar la función que cumple la regularización de la declaratoria de fábrica en los asentamientos humanos y pueblos jóvenes, asimismo concluyo que las construcciones informales son la respuesta a la carencia de aquellos ciudadanos que habitan en sectores de bajos recursos económicos es decir aquella parte de la población que no cuentan con recursos económicos suficientes para edificar una vivienda, y optan por la declaratoria de fábrica vía regularización, pese que a sabiendas las construcciones informales presentan peligros latentes que esto significa, el construir sin asesoramiento profesional y técnico que garantice la seguridad de la vivienda construida, por lo cual se determinó que el problema de las construcciones informales, atentan contra la integridad física de quienes habitan en ellas y no contando con otra opción para satisfacer la necesidad de vivienda.

Asimismo Saldaña (2017), señalo en su investigación titulada la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes de la región Lambayeque, empleo una metodología cualitativa, del mismo modo tuvo el objetivo de resaltar la importancia de la declaratoria de fábrica vía regularización en las construcciones informales que se realizaron en gran parte en los asentamientos humanos, asimismo llegó a la conclusión que existe diversas condiciones urbanísticas que se debe de cumplir para que los ciudadanos cuenten con acceso a las áreas públicas y con servicios básicos que garantice los niveles adecuados referente a una vivienda digna, cabe precisar que dicha realidad no se cumple en los pobladores de sectores como los asentamientos humanos y pueblos jóvenes que no fueron constituidos con los parámetros de formalidad, y dicha data se puede contrastar con la declaratoria de fábrica que toda vivienda cuenta por la precariedad de la edificación.

Se precisó que el trabajo de investigación se sustentó en las bases teóricas y enfoques conceptuales con respecto a sus categorías las cuales fueron la ley regularización de las edificaciones y la declaratoria de fábrica, por lo que se desarrollaron en los siguientes párrafos.

En esta parte se desarrollan las teorías relacionadas a la **categoría la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones**, según Arnaiz (2019), indicó que el termino de regularización de predio urbano es un concepto amplio que define o pretende indicar la realidad física y jurídica que existe al momento de la inscripción, así como todos los actos que podrán nacer, los cuales tendrán que ser calificados conforme a la ley, en donde se concreta la determinación de la realidad física como jurídica que exige determinar el ámbito material y jurídico afectado, de este modo se podrán implementar actuaciones materiales a la inscripción de urbanizaciones y de las edificaciones.

Gómez y Serna (2016), indicaron que la formalización y legalización de las zonas más pobres han permitido divisar nuevas estrategias por parte del estado de Colombia, y no dejándolas de lado, de las zonas urbanas construidas adecuadamente donde las edificaciones cumplen con todo lo establecido por la norma, donde la política del Estado se enfocó en sectorizar y especificar las zonas con edificaciones precarias y agruparlas en un desarrollo urbano grupal.

Asimismo, Gonzales (2013), afirmó que en Colombia durante las últimas décadas el estado colombiano ha fomentado los subsidios con la finalidad de favorecer a los ciudadanos de recursos económicos bajos, para que puedan acceder a viviendas adecuadas, respetando y cumpliendo la Declaración de los Derechos Humanos, y lo establecido en su constitución generando políticas de gobierno, que buscan viviendas dignas para el ciudadano colombiano.

En la misma se desarrollaron las teorías relacionadas a la **subcategoría política de titulación de la propiedad** que preciso, Salinas y Pardo (2020), señalaron que la estrategia de política de vivienda, se ha especializado por beneficiar la vía adecuada para poder titular su propiedad inmueble. Con el transcurso de los años, se ha promovido la reducción de la injerencia del Estado, motivando la intervención del sector privado en las actividades comerciales referidas al ámbito de vivienda. Lo cual ha generado un gran crecimiento del sector vivienda en base a una política adecuada a la necesidad social que existe en ese país, generando viviendas en zonas urbanas adecuadas.

Como se encuentra establecido por los autores Hidalgo, Urbina, Alvarado y Paulsen (2017), en Chile se orientó respecto al crecimiento urbano del Estado que fomento una política de vivienda de carácter social, el cual tuvo una relevancia indiscutible buscando un correcto crecimiento urbano en las ciudades como en la capital de dicho país, tomando en cuenta la gran dimensión de construcciones y los diversos problemas sociales de dichas edificaciones, que eran considerados como un paradigma habitacional y marginación urbana, con el fin de solucionar este problema el Estado chileno ha diseñado distintos programas y proyectos, para el correcto crecimiento desarrollo de los conjuntos habitacionales.

Para Gonzales (2011), señaló que en la Constitución Política vigente se rechazó todas las exactitudes referentes al derecho a la vivienda, que estuvieron establecidas en la Carta Magna de 1979, que señalaba en su artículo 10 que el derecho a la propiedad era un derecho propio de la familia, el poseer una vivienda decorosa. Referente a lo determinado por el Estado Peruano deslinda a los ciudadanos de sus obligaciones sociales, a consecuencia de centrarse en el desarrollo y la variación en harás de mejorar las condiciones de negociar, así como el proporcionar la entrada de capitales del extranjero; por más que los peruanos no habiten en una vivienda de su propiedad.

Portes, A. (1997) y Soto H. (1989), precisaron sobre la informalidad en las construcciones, como actividades económicas generadoras de recursos para el Estado, en particular visto desde la perspectiva jurídica como la existencia de grandes obstáculos que existen para poder acceder a la formalidad, es una vía factible que optan los ciudadanos para poder edificar sus propiedades en territorio nacional. Se precisó que existe un elemento común entre las concepciones de ambos autores antes citados, que concuerdan que nos encontramos en una sociedad en la cual los ciudadanos motivados por el escaso poder adquisitivo que poseen, actúan en contra de la ley.

Calderón (2019), en búsqueda de legitimidad social el Estado emite leyes que pretenden responder a la demanda social, incluso al punto de contradecir sus propias políticas publicas llegando a tal extremo de legalizar la informalidad.

En tal sentido, de lo indicado en el párrafo anterior entendemos que la informalidad es un fenómeno social que se presenta en toda actividad de la vida cotidiana del ciudadano, como es el caso de la Ley 27157, que entro en vigencia en el marco de un conjunto de normas legales que venían siendo modificados al fin de ampliar su plazo de vigencia para efectuar la regularización de construcciones informales, puesto que antes todos los procedimientos se presentaban ante las municipalidades, es decir que dichas entidades se encargaban de regularizar la informalidad de las edificaciones, según lo precisado por Arguedas (2019).

Con la finalidad de buscar el crecimiento de la economía y el desarrollo del país, afirmó Ríos (2011), que el propósito era fomentar la inversión en el rubro inmobiliario, como se indicó en el dictamen de la comisión de infraestructura y transporte que aprobó la ley 27157. Donde los miembros de dicha comisión indicaron la urgencia y la necesidad de incentivar que todas las viviendas que no sanearon sus inmuebles con la inscripción de la declaratoria de fábrica puedan acogerse a la ley de regularización de edificaciones y de este modo ingresar al mercado inmobiliario, donde se indicó que el objetivo de la ley 27157, no basta con establecer nuevas prorrogas, sino en implementar un sistema adecuado, para proceder con la inscripción de la declaratoria de fábrica y encaminado a cumplir con la política de titulación.

Gálvez (2014) precisó que el propósito de la ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, es determinar los procedimientos para el debido saneamiento de la titulación de las propiedades inmuebles, donde forma parte el procedimiento para el saneamiento físico legal de la declaratoria de fábrica y el régimen legal que se indican la relación entre los bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común a los que se encuentran ligados.

Con respecto a la modificación de la norma expresada en la ley 30830, según Lema (2018), precisó que en el artículo 3, indicó que el límite temporal para poder acogerse a la ley 27157, es solo para aquellos propietarios que hayan construidos hasta el 31 de diciembre del 2016, tomando en cuenta que se refiere a todas aquellas construcciones sin licencia de construcción y conformidad de obra.

La ley 27157 ha sido modificada por la ley 30830 en donde Cruz (2013) destacó que el legislador sustenta la necesidad de que siga en vigencia la ley 27157, puesto que, ayuda al acceso a la inscripción registral de todos aquellos propietarios que

no tienen recursos para la aprobación de los requisitos exigidos por las municipalidades y seguir incentivando el mercado inmobiliario. Dicha normatividad sustentó su existencia en la carencia de recursos económicos de un sector de la población, debido a que el trámite municipal exige la presentación de licencia de edificación, certificados de obra y que necesariamente dicha edificación cumpla con lo establecido en el reglamento nacional de edificaciones, convirtiéndose en el gran obstáculo para llegar a la inscripción en el registro de predios en mérito de una declaratoria de fábrica vía municipal.

En tal sentido, en la investigación realizada por Mejorada, M. 2018 (5, agosto) Amnistía para la Construcción Irregular, Diario Gestión, precisó en su artículo periodístico redactado por la propia editora, donde se analizó la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, que estableció una gracia para todas las edificaciones construidas sin licencia hasta el 21 de julio de 1999, se buscó una verdadera amnistía promovida por un gobierno que se preparaba para su tercera reelección, y este necesitaba quedar bien con los sectores informales e infractores de las normas urbanísticas, por ende se aprobó la norma que beneficiaba las construcciones informales y asimismo esta fue ampliamente criticada por especialistas en la materia, que precisaban que era una ley a favor de la informalidad. (Ver Anexo 7)

Es pertinente señalar a Arguedas (2019), que puntualizó que no solo existe la declaratoria de fábrica vía regularización, puesto que, existe la ley 29090, donde la municipalidad se encarga de regularizar las nuevas obras, conocido también como las declaratorias de fábrica vía municipal, comprendiéndose a todas aquellas edificaciones que se encuentran fuera del límite temporal de la ley 27157.

Con respecto a la ley 29090, se atribuyó a las municipalidades a crear programas para regularizar edificaciones, teniendo cada municipalidad autonomía para establecer los requisitos necesarios para la regularización de una construcción, siempre y cuando cuente con la verificación municipal, según lo señalado por Córdova (2013).

Según lo destacado por los autores Gonzales (2011) y Acosta (2012) afirmaron que las construcciones se edificaban sobre un terreno al cual se le denominaba fábrica, mientras tanto un acto administrativo que evidencia la legalidad y la seguridad de dicha construcción se designó la nomenclatura de declaratoria de edificación, por tal motivo señalaron que la declaratoria de fábrica constituye

realmente un acto de administrativo o, con mayor precisión, que es concebida como una simple declaración de ciencia, se le atribuye dicho termino, puesto que, indican que la declaratoria de fábrica, no es un acto jurídico, por lo que se indicó que es una declaración de certeza o de reconocimiento de un hecho.

Asimismo, por otro lado, se desarrollaron las teorías relacionadas a la **categoría de declaratoria de fábrica** Se conceptualizó la declaratoria de fábrica como el acto administrativo de atribución municipal, pero, no por tal motivo un magistrado, no puede actuar en protección del sistema jurídico, debido a que este procede como garantista de los intereses legítimos, entre los que se puede determinar la legalidad urbanística competente a las construcciones, como lo precisó Gonzales (2011).

Sin duda alguna para Mendez (2007) el derecho registral español tuvo al principio como objetivo brindar la seguridad de la propiedad del inmueble, y así de este modo poder incentivar la economía. Pero a medida de los años surgió la necesidad de calificar nuevos actos referentes al derecho urbanístico, el cual va relacionado a la propiedad, donde hubo una corriente por legislar en materia de vivienda, con el objetivo de normar sobre la inscripción de las urbanizaciones y las construcciones de cada vivienda.

En la misma línea se desarrollaron las teorías relacionadas a la **subcategoría artículo 78 literal c)**, con respecto al procedimiento registral, se analizó lo establecido referente a los requisitos para la inscripción de la declaratoria de fábrica en su artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en tal sentido, se precisó que el sistema registral se comprende como un conjunto de normas, que el registrador público deberá aplicar para inscribir actos jurídicos de diferente índole, Díez y Gullon (2016).

Álvarez, (2006); Laracruz y Sancho, (2006), precisaron que la calificación establece la inscripción del título presentado y asimismo la naturaleza del derecho constituido, ya sea por razón de forma, se regula la legalidad formal y legitimidad del título presentado; en tal sentido la legalidad del título es la validez del acto solicitado a inscribir, además la naturaleza del derecho constituido; en mérito al respeto por los principios registrales.

Minchán (2017), determinó que existen dos órganos o instancias que se encargan de la calificación registral, la primera está a cargo del registrador público, quien realiza la primera calificación en merito a esa instancia, que puede terminar con la inscripción, la observación, liquidación o tacha del título y, la segunda instancia estará cargo del tribunal registral quien se encarga de resolver las apelaciones de observaciones y tachas formuladas por el registrador público en primera instancia, siendo estas las dos únicas instancias u órganos encargados del procedimiento registral.

De la calificación registral se analizó que existe la calificación positiva y negativa como señalo Jiménez (2010), en donde la calificación positiva se origina en la inscripción o liquidación de derechos, tomando en cuenta que la inscripción es el derecho de reconocimiento de un acto jurídico que cumple con todos los requisitos establecidos por ley, y la calificación registral negativa, hacemos alusión a observaciones y tachas, donde la observación es la remisión que realiza el registrador a fin que se pueda subsanar la documentación necesaria, y que de este modo pueda culminar el proceso registral de forma satisfactoria con la inscripción, en el mismo sentido podemos precisar que las observaciones se incluye en el informe catastral cuando se refiere al registro de propiedad inmueble, siendo la tacha el pronunciamiento que rechaza la inscripción del título.

Mientras tanto Cabrera (2000), manifestó que el medio registral, está constituido por una relación de acciones presentadas por una persona que tiene por objetivo solicitar la inscripción de un acto, el cual será analizado por el registro, emitiendo una resolución, donde se comprenda dicha pretensión, asimismo de una forma más amplia abarca los recursos que puedan contradecir la decisión del registrador.

Según Rojas (2011), la seguridad jurídica de un predio inscrito en merito a la calificación de un registrador público, no solo debe de contar con la información literal que se tiene de ese bien, sino también debe de tener un respaldo a través de una información gráfica que pueda determinar la realidad de lo que se está registrando, con la finalidad de reducir los problemas de inconsistencia técnica registral que pueden ocasionar inseguridad jurídica.

Asimismo, Gonzales (2001), afirmó que se debe de agilizar la calificación para lo cual sugiere dos vertientes de reforma que deben de ser consideradas, con

relación al sistema de inscripción; la transformación y ajustes de las normas, y utilizando mecanismos tecnológicos que ayuden a la calificación registral.

Según el sentido material o sustantivo, el título es conceptualizado como la razón o el fundamento jurídico que da origen, transforma o extingue un derecho. En tal sentido, es parte de un acto jurídico creado por una disposición legal, judicial o administrativa. Del mismo modo el sentido formal del título es un medio probatorio que representa una situación jurídica, según lo precisado por Roca (1999, p. 375-388).

Como Guevara (1996), precisó que la partida registral es la documentación física del bien inscrito por un titular reconocido, donde cada asiento indica un derecho, donde la inscripción de los mismos se sustenta en los principios y normas registrales.

Los principios registrales aplicables al registro de predios, según lo precisado por Torres (2007) son los contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos; como el principio de rogación, que se define como el acto de solicitar la inscripción.

Delgado (2000, p. 26 - 27), señaló que el principio de legalidad se desarrolla dentro del ámbito registral, por lo que se define como el acto de calificar la legalidad de los documentos de acuerdo a lo solicitado por el interesado o el presentante.

El principio de titulación autentica, según lo precisado por Cárdenas (2001, p. 144-145), consiste en que todas las inscripciones se realizan en merito a instrumentos públicos con excepción de aquellas inscripciones que se realizan a través de instrumentos privados, siempre y cuando la norma lo autorice. Se determinó que los instrumentos públicos pueden ser de carácter judicial, notarial, administrativo y consulares. Por otro lado, es posible la inscripción en merito a documento privado de acuerdo al sistema registral peruano, entre los principales supuestos de inscripción, en referencia a documentos privados, como es el caso de la ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, que se autoriza a través del uso del formulario registral.

Avendaño (2003, p.6), precisó que el principio de publicidad, se refiere a la forma de cómo se accede a la información que brinda el registro, siendo su principal característica dentro del sistema registral.

Por el principio de legitimación Ortiz (2005, p. 51 - 52), señaló que se protege el derecho de quien adquirió la calidad de titular registral, en el mismo sentido se

encarga de proteger a quien contrate en mérito a lo expresamente señalado en los asientos de inscripción.

El bien jurídico protegido según Luna (2012), se expresa a través de otorgar seguridad jurídica, siendo un requisito esencial para el crecimiento económico y el tracto sucesivo de inmuebles que busca mantener la paz social, siempre y cuando el registro brinde la seguridad de la titularidad dominial, y excepcionalmente consolida la posesión decreciendo los costos en la transacción de futuros contratos y que tiene como finalidad brindar mecanismos de seguridad preventiva para evitar y resolver eventuales conflictos sobre los bienes.

Gonzales (2016), precisó que el registro de predios es conceptualizado como un registro jurídico, único del registro de propiedad inmueble, en donde se inscriben actos y derechos atribuibles sobre los predios de acuerdo con lo establecido en el artículo 2019° del Código Civil, y actos inscribibles en merito a normas administrativas y especiales, donde los actos necesitan previo pronunciamiento por parte de una entidad del estado, como por ejemplo, la declaratoria de fábrica vía municipal amparado en la ley 29090.

Panay (2011), concibió a la regularización de edificaciones, como el procedimiento que proporciona el acceso a la inscripción registral del reconocimiento de la fábrica, el mismo que contiene requisitos de cumplimiento forzoso, debido a que en caso de omisión no se alcanzaría la inscripción de la fábrica.

Si bien es cierto la regularización de la edificación se da a través de la ley 27157, pero esta se concretiza a través de su inscripción en Registros Públicos por tal motivo es necesario indicar como es el procedimiento de inscripción de las declaratorias de fábrica en merito a la ley antes señalada.

Según el artículo 78° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Vílchez (2018), detallo respecto a la declaratoria de fábrica, demolición total o parcial, ampliación, y su modificación de la edificación, se debe inscribir en merito a los siguiente documentos, para los trámites municipales se presentara el formulario FUE ley 29090 o presentando el formulario registral formulario FOR refiriéndose a la ley 27157, cualquiera de los dos formularios antes señalados deben completarse con los documentos exigidos por cada ley dependiendo del caso o complementándose adicionalmente a ellos la información técnica del plano de ubicación y el plano de distribución de ambientes.

Del mismo modo Vílchez (2018), indicó que la ley 27157 regula el procedimiento de las declaratorias de fábrica que no cuentan con licencias de construcción, y sin dejar de mencionar la modificación de la ley 30830 que amplía el plazo para acogerse a la norma antes señalada.

Pardo (2006), puntualizó la importancia del verificador responsable es la de identificar la fecha y el área de la edificación, cuya función es realizar un informe minucioso y técnico, este profesional se encarga de organizar y tramitar el expediente de regularización de edificaciones, verifica la existencia y rasgos particulares de la construcción, y comprueba el cumplimiento de la normativa urbanística respectiva. Por lo que el encargado para realizar dichas funciones debe ser un ingeniero civil o arquitecto colegiado, el mismo que debe ser perteneciente en el índice de verificadores a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Las causales de improcedencia, según lo citado por Bravo (2018), han sido establecidas en la ley N° 30830, para dichos supuestos referentes a la aplicación de las fábricas vía regularización como es el caso de otras normas vigentes que buscan la protección de áreas de dominio público, en donde nos indica la primera disposición final, que no puede aplicarse el procedimiento de regularización para aquellas edificaciones construidas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, rivera de ríos, lagos o mares, así como todas aquellas edificaciones en las que resulte evidente las contravenciones a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.

Por otro lado Arguedas (2019), nos indicó referente al tercer precedente de observancia obligatoria aprobado por el XCIII pleno del Tribunal Registral que en su sesión extraordinaria realizada en el 2012 y publicada en el diario oficial el peruano el 16 de agosto del 2012, indica sobre improcedencia de la segunda regularización vía rectificación no procede la rectificación mediante el FOR de una declaratoria de fábrica ya inscrita en virtud de la ley 27157 cuando se puede determinar que en el fondo se trataría de una segunda regularización, criterio plasmado en la resolución N° 088-2012—SUNARP-TR-L del 2012. Del mismo modo la novena disposición transitoria del reglamento de inscripciones del registro de predios expresa lo siguiente: inscrita la declaratoria de fábrica a través del procedimiento vía regularización indicado en el título I de la ley 27157, los actos

posteriores relacionados a la ampliación, modificación y demolición de la fábrica realizadas sin cumplir con lo establecido por el título II de la norma antes citada, se debe regularizar mediante el procedimiento indicado en el artículo 68 y demás normas establecidas en la ley 29090.

Para Arguedas (2019), la modificación de la ley 30830, ley que modifica la ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, que pretenden ignorar lo señalado en los párrafos anteriores, puesto que dicha modificación permitiría la doble regularización siempre y cuando que dichos actos sean de fecha posterior a la fecha ya inscrita y que no superen del límite temporal para ampararse a la ley 27157 que establece como fecha máxima el 31 de diciembre del 2016

De la misma forma Mendoza (2016), explicó que la resolución del Tribunal Registral mediante acuerdo plenario LXIX aprobado en la sesión presencial de fecha 17 de diciembre del 2010, señalo lo siguiente; que en la regularización de fábrica de acuerdo a la ley 27157 el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a las normas urbanísticas y de la edificatoria, razón por la cual no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe técnico y el certificado de parámetros urbanísticos o la omisión de consignar alguna transgresión y demás aspectos técnicos por lo que estos son de exclusiva responsabilidad del verificador, del mismo modo se ve afectada la legalidad de la calificación registral, puesto que no podría observar o solicitar la imposición de cargas técnicas debido a que el informe técnico se realizó en mérito al certificado de parámetros urbanísticos y, en los casos que exista discrepancia quedan a criterio del verificador, por ende en el caso de declarar la inexistencia de cargas que existen en la realidad física resultaría contradictorio a lo dictado por el orden público.

Según lo señalado en la referencia periodística redactada por Salazar E. 2014 (26, mayo) Inmobiliaria también registró edificio falso en Surco, El Comercio p. 10, que indago en el año 2014 y público en el diario el Comercio que existió la legalización de documentos falsos para que una inmobiliaria pueda construir y posteriormente vender departamentos en edificio que no cuenta con la supervisión de obra por parte de la municipalidad de San Isidro. El hecho denunciado por el diario El Comercio se volvió a repetir bajo similar modalidad en Surco, y siempre ante la inacción de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (Ver Anexo 8)

Para tener un enfoque preciso sobre el tema se realizó una descripción de como otros países han abordado su política de vivienda respecto a las construcciones informales.

Fique (2018), nos indicó que en Colombia existió un conflicto de interpretación entre el Art. 51 de la Constitución de Colombia donde indicaba que todos los ciudadanos tenían derecho a poseer una vivienda digna, y el Estado tenía la obligación de garantizar dicho derecho, lo que se contradecía de los planes de vivienda que realizaba dicho órgano del Estado, por lo que en los últimos años el estado reformulo su política para cumplir con lo establecido en su Constitución fomentando políticas de vivienda de carácter social amplio.

Según lo precisado por Fique (2005), sin duda alguna la política de vivienda en Colombia se impulsa en los años 1990 en donde se da un enfoque a la arquitectura y al urbanismo y basándose en los problemas sectoriales, tomando como referencia la vivienda y su entorno que son base para tomar las medidas y o políticas de viviendas adecuadas, de dicha recaudación de información se optó por reformular las políticas públicas respecto a la vivienda.

Gonzales (2011), señaló que en la Constitución Política vigente se rechazó todas las exactitudes referentes al derecho a la vivienda, que estuvieron establecidas en la Carta Magna de 1979, que señalaba en su artículo 10 que el derecho a la propiedad era un derecho propio de la familia, el poseer una vivienda decorosa. Referente a lo determinado por el Estado Peruano deslinda a los ciudadanos de sus obligaciones sociales, a consecuencia de centrarse en el desarrollo y la variación en harás de mejorar las condiciones de negociar, así como el proporcionar la entrada de capitales del extranjero; por más que los peruanos no habiten en una vivienda de su propiedad.

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y Diseño de Investigación

3.1.1 Tipo de Investigación

El presente trabajo de investigación se elaboró mediante un enfoque cualitativo. Según el autor Niño (2011), describe que, la investigación cualitativa se fundamenta en la recaudación y análisis de la información en las diversas formas existentes, es así que la investigación nos permitió puntualizar la problemática en la legislación vigente y nos otorgó la facultad de indagar y emitir posibles soluciones al problema materia de estudio.

Asimismo, el tipo de investigación empleado para la tesis es de carácter básico. Según lo determinado por Noguera (2014), la investigación se basó en establecer principios teóricos que poseen el objetivo de proporcionar conocimiento necesario sobre alguna situación desconocida.

3.1.2. Diseño De Investigación

Del mismo modo la investigación, se basó en un diseño de teoría fundamentada, como determina De la Cuesta (2006, p. 136 - 140), este consiste en el procedimiento por el cual se crean proposiciones que se originan directamente de los datos obtenidos del tema de investigación.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

3.2.1. Categorías

La Ley 27157 Ley De Regularización De Edificaciones. - Según Calderón (2019), en búsqueda de legitimidad social el Estado emite leyes que pretenden responder a la demanda social, incluso al punto de contradecir sus propias políticas publicas llegando a tal extremo de legalizar la informalidad.

Declaratoria De Fabrica. - Según la Ley 27157 tiene por objeto el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra que cumpla con los requisitos de la presente ley.

3.2.2. Matriz de Categorización

Categoría	Definición Conceptual	Subcategorías
LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES	Según Calderón (2019), en búsqueda de legitimidad social el Estado emite leyes que pretenden responder a la demanda social, incluso al punto de contradecir sus propias políticas públicas llegando a tal extremo de legalizar la informalidad.	- Política de titulación de la propiedad.
DECLARATORIA DE FABRICA	Según la Ley 27157 tiene por objeto el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra que cumpla con los requisitos de la presente ley.	-Artículo 78° literal c) del reglamento de registro de predios (SUNARP).

Fuente: Elaboración Propia

3.3. Escenario de Estudio

Se aplicó la muestra a cinco abogados expertos en la materia referente al derecho registral, conocedores de la ley 27157.

Es oportuno el citar a los autores como Hernández, Fernández y Baptista, (2010, p.7) que precisaron que el enfoque de investigación cualitativo se refirió a la orientación calificativa que se requiere de la manipulación de la recaudación de datos sin necesidad de cálculo numérico alguno para revelar y así poder formular interrogantes respecto a la investigación en el proceso de interpretación.

Es por tal motivo la presente investigación se llevó a cabo con el personal que labora en una notaría de la ciudad de Arequipa, de manera específica en la Notaría Escarza, en la cual los abogados que laboran en dicha institución tienen un amplio conocimiento en la materia de derecho registral, asimismo se recopiló la información pertinente de los medios tecnológicos, para obtener los resultados que se requiere conseguir con la presente investigación.

3.4. Participantes

Participaron cinco abogados especialistas en la materia, quienes en base a su experiencia y conocimientos aportaron información relevante para el presente trabajo de investigación. Siendo que nos enfocaremos en base a las respuestas efectuadas por los entrevistados, conforme se detalla en la siguiente tabla:

Tabla1

Participantes del estudio

Nombre y apellidos	Grado académico	Experiencia laboral	Años de experiencia
1.- Claudia Antonella Heredia Pérez	Abogado	Abogado de Notaría Escarza	3 años
2.- Nery Carmen Cari Bejarano	Abogado	Abogado de Notaría Escarza	4 años
3.- Edgar Mauricio Quispe Mollehuanca	Abogado	Abogado de Notaría Escarza	3 años
4.- Elizabeth Lourdes Ulloa Díaz	Abogado	Abogado de Notaría Escarza	4 años
5.- Javier Manuel Contreras Grados	Abogado	Abogado Independiente	5 años

Fuente: Elaboración propia

3.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

3.5.1. Técnicas de recolección de datos

Según Arias (1999), estableció que las técnicas de recopilación de datos comprenden las diversas formas de adquirir la información, y los instrumentos de recaudación de datos son el conjunto de materiales que se manejan para almacenar y recolectar la información requerida. Por lo cual la presente investigación cualitativa se basó en encontrar una variedad de técnicas e instrumentos para poder recolectar la información pertinente.

3.5.2. Instrumentos de recolección de datos

El instrumento de la recolección de datos se caracteriza por ser una herramienta que conforma parte de una técnica de recaudación de información. Asimismo, puede ser exteriorizado como una guía de entrevista, cuestionario entre otros tipos de instrumentos, para ello Sánchez (2018, p. 78). De lo antes mencionado se deduce que se empleó como instrumento de recolección de datos a la guía de entrevista.

La técnica empleada fue la entrevista, Según Behar (2008), sostuvo que las entrevistas son una forma de relación social, y que tienen como objetivo almacenar información por medio de interrogantes formuladas, cuyas contestaciones valdrán de suma importancia para la investigación. Asimismo, se precisa que la entrevista son un cumulo de preguntas con correlación a los objetivos planteados en la presente investigación, las mismas que serán contestadas por abogados conocedores de la materia registral, referente a la ley 27157.

3.6. Procedimiento

En la presente tesis se realizó un análisis profundo de las respuestas de las preguntas planteadas, al momento de llevarse a cabo la entrevista. Es por ello se ha recopilado la información apropiada de los abogados especialistas que fueron entrevistados, con relación al problema planteado, toda vez que fue una información confiable ya que, son conocedores del derecho registral. Asimismo, se presenta una investigación de enfoque cualitativo, en la cual tiene validez de lo presentado en la presente tesis, ya que surge la necesidad de poder recolectar información con contenido de datos neutrales.

3.7. Rigor Científico

La validez del Instrumento utilizado se consiguió a través del juicio de expertos, quienes empleando sus conocimientos y experiencias en el ejercicio del derecho validaron la formulación de las entrevistas de la investigación.

Los profesionales a cargo de la validación fueron los siguientes:

Tabla N°2:

Validación de instrumentos:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS			
	Datos Generales	Cargo	Porcentaje
1.-	Mgstr. Julio E. Escarza Benítez	Abogado Notario.	90%
2.-	Mgstr. Clara Isabel Namuche Cruzado	Docente de la Universidad Cesar Vallejo.	90%
3.-	Mgstr. Ruben Meliton Miraya Gutierrez	Docente de la Universidad Cesar Vallejo.	90%

Fuente: Elaboración Propia

3.8. Método de análisis de información

Se logró recabar la información de diversas tesis nacionales, así como de tesis extranjeras, las legislaciones respectivas, libros, así como conceptos específicos con relación a las construcciones informales y la declaratoria de fábrica.

Son los temas y los subtemas, considerados más importantes para la investigación, por lo que se ha desarrollado según el siguiente cuadro:

Análisis Hermenéutico:

Se analizó respecto al método hermenéutico, el mismo que es conceptualizado como un método para analizar la información y posterior a ello realizar su debida interpretación, por ello la entrevista es uno de los instrumentos más frecuentes de utilización en este método, según lo precisado por Valderrama, (2015).

El Método Inductivo:

Es método es utilizado para analizar los datos compilados y los casos referentes a la materia de estudio, con el propósito de formular conclusiones referentes a los problemas señalados, por ello en la presente tesis y toda entrevista, se analizó de manera separada, para luego ser contrastar y obtener la información pertinente para poder solucionar los problemas trazados.

3.9. Aspectos Éticos

La presente tesis se encuentra compuesta bajo la aplicación de las normas APA, respetando los derechos de autor, habiéndose consignado las fuentes correspondientes. Es pertinente, recalcar que el presente trabajo ha cumplido con las normas anti plagio, mediante la utilización del sistema Turnitin, ello con el objetivo que ampare que nuestra investigación ha sido desarrollada siguiendo los parámetros establecidos.

Es pertinente citar a Parra (2013), y precisar la discusión respecto a la conceptualización de la ética en la investigación cualitativa, que esta debe ser desarrollada en relación que la intervención y la contribución de expertos en la materia participen, y de conocedores de la misma, con la finalidad de beneficiar en forma adecuada de investigación cualitativa.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Descripción de Resultados

De la aplicación del instrumento de recolección de datos a los participantes se tuvo por resultados en referencia al objetivo general de la investigación, según, Heredia (2021), Cari, (2021), Quispe (2021), Ulloa (2021) y Contreras (2021), en concordancia al análisis de la incidencia de la ley 27157 en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales, los cinco entrevistados concluyeron de que existe una incidencia entre las construcciones informales inscritas como declaratorias de fábrica en mérito a la ley 27157.

En referencia al objetivo específico 1, de los cinco entrevistados, Heredia (2021), Cari, (2021), Quispe (2021), Ulloa (2021) y Contreras (2021), determinaron sobre el análisis de la influencia de la ineficacia de la ley 27157 en la política de titulación de la propiedad, concluyendo que existe una ineficacia respecto de la ley 27157 en relación a la política de titulación de la propiedad.

Respecto al objetivo específico 2, de los cinco entrevistados, Heredia (2021), Cari, (2021), Quispe (2021), Ulloa (2021) y Contreras (2021), concordaron que sobre el análisis de la incidencia del mal uso de la ley 27157 y cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios, concluyendo que presenta una incidencia negativa de la ley 27157 y que esta repercute en la inscripción registral de registro de predios.

A continuación, se detalla el cuadro de resultados según la respuesta por parte de los entrevistados.

Tabla N°3:

Cuadro de Resultados:

PREGUNTAS	Claudia Antonella Heredia Pérez Entrevistada	Nery Carmen Cari Bejarano Entrevistada	Edgar Mauricio Quispe Mollehuanca Entrevistado	Elizabeth Lourdes Ulloa Díaz Entrevistada	Javier Manuel Contreras Grados Entrevistado
1. En su opinión ¿Existe una relación entre las declaratorias de fábrica inscrita en merito a la ley 27157 y las construcciones informales?	Si, debido a que existen varios casos en los cuales han construido sin los estudios técnicos y permisos requeridos por la municipalidad.	Sí, porque la ley 27157 le otorga un beneficio a las construcciones informales para que estas sean construidas y que su fábrica sea registrada inscribiendo esta, vía regularización.	Si, puesto que existen las cuales fueron edificadas de forma precaria solo para habitar en ellas y no cumpliendo con los parámetros establecidos por ley.	Sí, porque existen varios casos de construcciones artesanales o informales no teniendo la visión de contratar un personal técnico de realizar la obra.	Sí, porque en el Perú una costumbre popular es realizar las construcciones informales sin solicitar permiso ni autorizaciones correspondientes a la autoridad municipal, las mismas edificaciones que buscan abaratar costos siendo una práctica común, en donde una forma de legalizar las construcciones informales es la ley 27157.
2. Según su experiencia ¿Existen construcciones	Sí, porque en el Perú la mayoría de construcciones	Sí, porque es una forma viable de realizar la	Efectivamente hay un gran número de la población que	Si, puesto en mi experiencia es una forma de sanear las	Sí, tengo conocimiento que en zonas de alto riesgo

<p>s informales que pretenden regularizar la construcción amparando su inscripción en la ley 27157?</p>	<p>no han sido regularizadas siendo más específicos en lugares de escasos recursos económicos se frecuente dicho tipo de construcción.</p>	<p>declaratoria de fábrica evadiendo los requisitos exigidos por las municipalidades que en algunas oportunidades son más engorrosas o difíciles de subsanar.</p>	<p>edifica sin los permisos pertinentes, y ven un respaldo en la ley 27157 para su posterior registro.</p>	<p>construcciones informales que se construyeron sin contar con los permisos de la municipalidad correspondiente.</p>	<p>edifican sus viviendas sin los permisos requeridos por las municipalidades correspondientes y amparados en la ley 27157 son registradas dichas edificaciones.</p>
<p>3. ¿Cree usted que deberían existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157, con la finalidad de evitar las inscripciones de aquellas construcciones informales?</p>	<p>Sí, porque tenemos una ley que ha sido creada hace más de una década, que si bien es cierto sana en documentos la edificación mas no describe la realidad física de lo que se declaró.</p>	<p>Si, puesto que es parte de toda legislación crear nuevos enfoques o criterios, que el derecho es cambiante y siempre es necesario la actualización de la norma.</p>	<p>Definitivamente requiere fomentar nuevos criterios para el registro, con la finalidad de una mejor calificación de aquello que se inscribió en merito a la ley 27157.</p>	<p>Sí, es necesario nuevos mecanismos que ayuden a determinar todas aquellas construcciones que no se encuentran en los requisitos en la ley 27157.</p>	<p>Sí, porque es escaso el control para poder determinar aquellas construcciones que quieren realizar su trámite en virtud de la ley 27157.</p>
<p>4. En su opinión ¿La ley 27157 es ineficaz con respecto a la política de titulación de la propiedad?,</p>	<p>Si, es ineficaz por que no fomenta el construir viviendas adecuadas y seguras y sobre</p>	<p>Si, puesto que esta ley promueve la informalidad que no debería ser el objetivo real de una política de</p>	<p>Si, puesto que el Estado a través de esta ley se promueve la regularización de las propiedades que no</p>	<p>Si, como se puede analizar la ley 27157 es ineficaz y se refleja en cada ciudad del Perú en donde</p>	<p>Sí, porque existe un enfoque contradictorio entre la política de titulación que</p>

<p>¿De qué manera se demuestra?</p>	<p>todo se desprende el mal uso de esta ley para legalizar todas aquellas construcciones que se realizaron de forma informal.</p>	<p>titulación debiendo enfocarse a la creación de viviendas adecuadas para la población.</p>	<p>cumplieron con los estándares establecidos en el reglamento nacional de edificaciones.</p>	<p>veamos construcciones en torrenteras y lugares que no son aptos para que las personas habiten en dichos lugares.</p>	<p>debe ser entendido como la búsqueda de incentivar la construcción formal.</p>
<p>5. Según su experiencia ¿Se puede determinar que la política de titulación de propiedad respecto al saneamiento de la construcción, solo busca la aprobación social, contradiciendo el enfoque de una política de vivienda adecuada, lo cual se plasma con la vigencia de la ley 27157 y sus modificaciones ?</p>	<p>Sí, porque la finalidad de la ley 27157 es regularizar toda edificación que se encuentra dentro de la aplicación de esta ley, y la ampliación del plazo siendo un obstáculo para buscar una política adecuada.</p>	<p>Sí, porque no solo debe buscarse el reconocimiento de fábrica en documentos sino, que incentiven a toda la población a edificar correctamente.</p>	<p>Si, puesto que existen varios casos en los cuales la ley fomenta el evadir el tramite municipal con la finalidad de no cumplir con los requisitos establecidos por el reglamento nacional de edificaciones.</p>	<p>Sí, porque el fin de la política de la política de titulación de la propiedad no solo se basa en el reconocimiento del titular del bien sino en el sentido de crear viviendas dignas.</p>	<p>Si, puesto que la ley 27157 es una norma que solo se aboca a la aprobación social por parte de un sector de la población de escasos recursos económicos que edifican sin los estudios técnicos necesarios.</p>
<p>6. En su opinión ¿Debería fomentarse una nueva</p>	<p>Si, debería crearse una nueva política de titulación,</p>	<p>Sí, porque el Estado fomenta la informalidad lo cual no es</p>	<p>Sí, porque una nueva política de titulación, basándose en la</p>	<p>Si, debido a que el Estado debe tutelar y defender los</p>	<p>Sí, porque las políticas de titulación fueron</p>

<p>política de titulación basándose a lo precisado por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto a la vivienda digna?</p>	<p>enfocándose en una vivienda adecuada para cada ciudadano, debido a que el Perú es parte de este tratado, y debería incentivar o plasmar una nueva política de titulación que reconozca el derecho a una vivienda adecuada.</p>	<p>correcto, debiendo cambiar el enfoque de una política de titulación orientada a la formalidad, y respetando la integridad de cada persona.</p>	<p>realidad del país buscara ampliamente que el Estado garantice a la población poseer y habitar una vivienda digna.</p>	<p>derechos de cada ciudadano y enfocarse a motivar políticas de titulación que tengan como objetivo el poseer una vivienda adecuada para habitar en ella.</p>	<p>creadas a fines del siglo pasado no encargado con la realidad actual del país.</p>
<p>7. Cree usted, ¿Que existen construcciones que han sido edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, con la finalidad de ser inscrito en el registro de predios como fabrica vía regularización ?</p>	<p>Sí, es muy difícil determinar que construcciones han sido edificadas dentro del plazo de la ley, puesto que el verificador solo establece el tiempo de la construcción a través de sus propios supuestos y por lo indicado por el propietario.</p>	<p>Sí, que el registro no tiene formas adecuadas para determinar quienes optan por la inscripción a través de esta norma.</p>	<p>Sí, puesto que hay varios casos que existen construcciones recientes que no se adecuen a lo establecido por el reglamento nacional de edificaciones, y optan por la inscripción en amparo a la ley 27157 para registrar su construcción.</p>	<p>Sí, puesto que el registrador basa la inscripción por lo señalado por el verificador responsable, no teniendo la capacidad de evaluar otras formas de lo verificado.</p>	<p>Sí, porque el expediente presentado por el verificador responsable es una declaración jurada y no en merito al análisis de técnicas que puedan determinar las técnicas construcción.</p>
<p>8. Según su experiencia ¿Cree usted que existe un mal uso por parte del</p>	<p>Sí, existe un mal uso por la falta de control y fiscalización que debe ser sometido todo</p>	<p>Sí, porque existen casos donde las municipalidades han iniciado procesos penales</p>	<p>Sí, porque no hay una entidad u órgano que se encargue de fiscalizar al verificador</p>	<p>Sí, porque el verificador responsable no es supervisado siendo el</p>	<p>Sí, puesto que el verificador responsable declara o solicita la inscripción en</p>

verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que podrán solicitar su inscripción en mérito de la ley 27157?	verificador responsable al momento de la presentación de este tipo de expedientes.	contra el verificador por inscribir fabricas que no se encuentran dentro del plazo de la ley 27157	responsable.	informe técnico la declaración jurada de lo que el indica.	merito a la documentación presentada y elaborada por el mismo.
9. En su opinión ¿Debería existir nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador respecto a las declaratorias de fábrica amparadas en la ley 27157?	Sí, porque el registrador realiza la calificación del título amparándose en lo declarado por el verificador sin tener la capacidad legal para observar cuestiones de fondo.	Si, puesto que información publicitada por el registro debe ser exacta acorde a la realidad.	Sí, porque la calificación registral actual, solo se encarga de revisar la forma mas no el contenido de lo presentado.	Sí, porque se necesita implementar nuevas herramientas como el apoyo de catastro para determinar que fabricas pueden acogerse a la ley 27157.	Si, debería existir nuevos criterios que ayuden al registrador a determinar que construcciones deben ampararse a la ley 27157.

Fuente: Elaboración Propia

4.2. DISCUSIÓN

Es pertinente el referirnos en esta etapa al análisis de los datos de las entrevistas y la información recabada, lo que precisa, que se efectuó un debate entre la teoría conseguida y las normas citadas contenida en el Marco Teórico, por lo que en la parte final se buscó establecer si ha habido una correlación o no con los supuestos jurídicos.

OBJETIVO GENERAL

ANALIZAR LA INCIDENCIA DE LA LEY 27157 EN LA DECLARATORIA DE FÁBRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES.

SUPUESTO GENERAL

Se determinó la incidencia de las construcciones informales, puesto que, son edificaciones sin asesoramiento técnico, mano de obra calificada y no cumpliendo con los requisitos urbanísticos plasmados en el Reglamento Nacional de Edificaciones y el certificado de parámetros urbanísticos en la jurisdicción de la localidad donde se edificó.

Se estableció que las construcciones informales son aquellas edificaciones que se han realizado sin cumplir lo establecido por la norma. Por lo que se desprende que es toda aquella construcción que se ha realizado de forma empírica, sin conocimiento técnico, lo que acarrea como consecuencia el peligro de quienes habitan en dichas construcciones.

En tal sentido, podemos señalar que la mayoría de construcciones empíricas se realizan en lugares donde existe una población que cuenta con bajos recursos económicos siendo un problema actual producto de la realidad del país, pero no dejando de lado aquellas zonas ya urbanizadas de estatus económicos superiores, que buscan evadir las normas de edificaciones con la finalidad de una mayor rentabilidad de algunos proyectos de edificación como los departamentos de propiedad vertical.

Como, afirmo Ríos (2011), el propósito de la creación de la ley 27157 era fomentar la inversión en el rubro inmobiliario, por lo que se indicó que era necesario incentivar la regularización de todas las construcciones informales puesto que, era un problema que la gran mayoría de construcciones realizadas en el país eran edificadas de manera informal.

Por lo antes señalado, se debe mencionar la vigencia del reglamento nacional de edificaciones Decreto Supremo 011-2006- VIVIENDA, en donde nos indica cómo se debe de edificar dependiendo al uso para el cual fue concebido, como por ejemplo el de vivienda, hospedaje, comercio, industria, entre otros. Pero que, en la realidad por desconocimiento o costumbre de un sector de la población no se realiza, tomando como técnicas de referencia para la construcción solo la costumbre.

Por lo que Arguedas (2019), señalo que todas aquellas construcciones que cumplen con lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones pueden regularizar su declaratoria de fábrica a través de las municipalidades y solicitando su inscripción en el Registro de Predios en merito a la ley 29090.

En esa línea de ideas coincidimos con lo sostenido por los doctores que fueron entrevistados, debido a que la existencia en nuestro entorno nacional en referencia a las construcciones informales son edificaciones sin asesoramiento técnico, y no cumpliendo con los requisitos urbanísticos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones y el certificado de parámetros urbanísticos en la jurisdicción; por lo que, está demostrado el supuesto general.

OBJETIVO ESPECÍFICO N°1

ANALIZAR LA INFLUENCIA DE LA INEFICACIA DE LA LEY 27157 EN LA POLÍTICA DE TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD.

SUPUESTO ESPECÍFICO N° 1

Establece la influencia de forma negativa por parte del estado que ha priorizado buscar a través de la 27157 la aprobación social o popular dejando de lado crear políticas adecuadas con respecto al significado de una vivienda digna.

Sin duda alguna como diversos autores han señalado la política del estado busca la aprobación social o beneficiar a un sector de la población o un grupo de intereses siendo a veces este acto contradictorio con los objetivos planteados por el estado y los tratados internacionales de los cual forma parte, es menester el citar el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto al derecho a la vivienda digna, siendo contradictorio con la vigencia de la ley 27157 y sus contradicciones, puesto que del análisis del presente trabajo se desprende las irregularidades cometidas por el arquitecto verificador al momento de declarar la realidad física de la construcción.

No considerando que el saneamiento de aquellas edificaciones puede afectar la integridad física de quienes habitan dichas edificaciones y aquellos que contraten o busquen crear nuevos derechos en merito a aquellas edificaciones saneadas por la ley 27157.

Calderón (2019), precisó que en búsqueda de legitimidad social el Estado emite leyes que pretenden responder a la demanda social, incluso al punto de contradecir sus propias políticas publicas llegando a tal extremo de legalizar la informalidad.

Cruz (2013) destaco que el legislador sustenta la necesidad de que siga en vigencia la ley 27157, puesto que ayuda al acceso a la inscripción registral de todos

aquellos propietarios con edificaron sin los permisos correspondientes, por lo que al hacer construcciones informales no podrían ser regularizadas por no contar con los requisitos mínimos establecidos por el Reglamento Nacional de Edificaciones, siendo este un obstáculo para la inscripción de dichas construcciones.

Asimismo, entendemos de acuerdo a lo precisado por los entrevistados que existe una influencia negativa por parte del estado que ha priorizado buscar a través de la 27157 la aprobación social dejando de lado la creación de políticas apropiadas respecto al significado de una vivienda digna.

OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2

ANALIZAR LA INCIDENCIA DEL MAL USO DE LA LEY 27157 Y CÓMO REPERCUTE EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE REGISTRO DE PREDIOS.

SUPUESTO ESPECÍFICO 2

Se repercute permitiendo la inscripción de aquellas edificaciones que son un peligro latente para el titular y la sociedad, puesto que no declara la realidad física de la construcción, que a su vez influye publicitando un acto falso que solo trae como consecuencia perjudicar a los terceros que contraten en mérito a lo publicitado por el registro.

La finalidad del registro es generar la publicidad de alguna relación jurídica en base a la realidad física, siendo este el elemento necesario para todas las personas que deseen crear nuevas situaciones jurídicas, se amparen en lo registrado en lo indicado por los asientos registrales, siendo este principio vulnerable por la falta de elementos para que el registrador pueda realizar una calificación optima, puesto que, la ley 27157 permite que solo con la declaración jurada del arquitecto verificador sea más que suficiente para que declare y tramite la inscripción de una declaratoria de fábrica vía regularización, lo cual es insuficiente, puesto que del presente trabajo se ha recabado información donde se indica la mala fe del arquitecto verificador al momento de declarar la realidad física de la construcción

con la finalidad de buscar la anhelada inscripción sin tomar en cuenta los daños colaterales que pueden afectar a terceros por lo ya inscrito.

Asimismo, Rojas (2011) preciso que la seguridad jurídica de un predio inscrito en mérito a la calificación de un registrador público, no solo debe de contar con la información literal que se tiene de ese bien, sino también debe de tener un respaldo a través de una información gráfica que pueda determinar la realidad de lo que se está registrando, con la finalidad de reducir los problemas de inconsistencia técnica registral que pueden ocasionar inseguridad jurídica.

Finalmente se desarrolló la discusión, respecto al objetivo específico 2, con los resultados obtenidos de la opinión de, Heredia (2021), Cari, (2021), Quispe (2021), Ulloa (2021) y Contreras (2021), quienes llegaron a la misma conclusión que establecieron que existe una implicancia que permite la inscripción de edificaciones que representan un peligro latente para la sociedad y sobre todo sus habitantes, puesto que no declara la realidad física de la construcción, que a su vez influye publicitando un acto inexistente que solo trae como consecuencia afectar a terceros que contraten en merito a lo publicitado por el registro.

V. CONCLUSIONES

A continuación, se detallarán las conclusiones a las que ha llegado el presente trabajo de investigación:

En relación al objetivo general de la investigación, de la respuesta de los entrevistados se concluyó que la ley 27157 incide en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales, ya que fueron realizadas sin los permisos correspondientes, que buscan su reconocimiento legal a través de la inscripción de las declaratorias de las fabricas vía regularización en merito a la ley en mención.

En referencia al objetivo específico 1, de la respuesta de los entrevistados se determinó que la ineficacia de la ley 27157 influye en la política de titulación de la propiedad, porque el estado sigue respaldando la informalidad, con el único fin de buscar la aprobación social, tomando en cuenta que las construcciones informales, sustentan su existencia en la costumbre de la autoconstrucción, los sectores de bajos recursos económicos y sin dejar de lado aquellas edificaciones que se realizaron con el objetivo de buscar una rentabilidad económica en el mercado inmobiliario, pero que, se hacen más rentables al evadir el procedimiento municipal del reconocimiento de la fábrica y lo establecido por el reglamento de edificaciones. siendo el reflejo de la política actual de titulación de la propiedad, con respecto al sentido de concepto de vivienda en el país.

Respecto al objetivo específico 2, de la respuesta de los entrevistados se concluyó que el mal uso de la ley 27157 repercute en la inscripción registral de registro de predios, puesto que, la calificación realizada por el registrador, está orientada a la revisión de los documentos requerido por el artículo 78 del reglamento de inscripciones de predios y la ley 27157, solo siendo un análisis de forma. puesto que, el registrador no podrá formular observación en mérito al fondo de la documentación presentada para la inscripción.

VI. RECOMENDACIONES

Producto de las conclusiones indicadas en el presente trabajo de investigación, es necesario realizar las siguientes recomendaciones:

En relación al objetivo general de la investigación, se recomienda realizar una evaluación por parte de Registros Públicos de todas aquellas construcciones que han sido inscritas en el Registro de Predios en donde se deja constancia de la declaración de fábrica con la finalidad de identificar aquellas construcciones que se encuentren en zonas no adecuadas para edificar, puesto que son un peligro latente para quienes habiten o residan en ellas.

En referencia al objetivo específico 1, se recomienda modificar la ley 27157 respecto a la política de titulación de propiedad con el sentido que se promueva la formalidad de las construcciones que se inscriben en el Registro de Predios, enfocándose en el concepto de una vivienda digna y adecuada, que no afecte la integridad física de quienes habiten en dichas edificaciones, teniendo como referencia las políticas de vivienda de otros países de Latinoamérica.

En referencia al objetivo específico 2, se recomienda implementar nuevos mecanismos que apoyen a la calificación por parte del registrador como la implementación del uso de la orto foto y del google eart, los cuales deben estar establecido en el Art. 78 del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, con la finalidad de determinar qué construcciones se encuentran dentro del plazo establecido por ley 27157, puesto que existen construcciones que han sido edificadas fuera de este plazo y habiendo sido inscritas en merito a la presente ley.

REFERENCIAS

Temáticas:

- Álvarez, J. (2006). Curso de derechos reales. (1.º ed.). Madrid: Civitas.
- Amorocho, A. (2019) “La intervención socio-urbanística de los asentamientos informales en Madrid: Impactos en la configuración de una ciudad moderna europea”. Universidad Complutense De Madrid
- Arguedas, M. (2019). La regularización de edificaciones y la importancia de una adecuada vinculación con el registro de predios. Lima: San Marcos
- Asimbaya, V. (2014). “Inaplicabilidad de la expropiación especial prevista en el COOTAD para la regularización de una parte de los asentamientos de hecho por la imposición del doble pago del predio a los fraccionadores ilegales, en el Distrito Metropolitano de Quito”. Universidad Central Del Ecuador.
- Avendaño, F. (2003). La protección de la Fe Pública Registral en Materia Hipotecaria. Lima. Pág. 6.
- Cabrera, E. (2000). El procedimiento registral en el Perú. Lima: Palestra.
- Calderón, J. (2019). Crisis civilizatoria y crisis urbana. Lima: UNMSM.
- Cárdenas, C. (2001). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. (1º ed.). Lima: Gaceta Jurídica S.A. Pág. 144 - 145.
- Chagua, A. (2018). Análisis y efectos jurídicos de la inscripción registral de vehículos automotores. Huancayo.
- Cordova, F (2013). La continua transitoriedad del régimen legal de la declaratoria de fábrica en el Perú. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- Cruz, A. (2013). Análisis de la Ley N° 27157. - Ordenamiento Jurídico Peruano. Lima: Iurus.

De Soto, H. (1989). El otro sendero. La Revolución Informal, (8° ed.) Lima: Editorial Sudamericana

Delgado, A. (2000). La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales. Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. (1° ed.), Lima : Palestra Editores. Pág. 26 – 27.

Díez, L. y Gullón, A. (2016). Sistema del Derecho Civil. (12° ed.) Madrid: Tecnos.

Escáñez, V. (2012). “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno”. Universidad Austral de Chile.

Galvez, I. (2014). Manual de derecho registral y notarial. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones legales.

Gonzales G. (2011). Derecho Urbanístico. (6.° ed.). Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G (2016). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Tercera Edición. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzales, G. (2001). El sistema de folio Real y el Catastro. Bases para modernizar el registro. Lima: Palestra Editores.

Gonzales, G. (2003). Curso de derechos reales. Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G. (2011). El Derecho Registral. (1.° ed.). Lima: Caballero Bustamente.

Guerra, M. (2016) “Vivienda, movilidad, empleo y urbanismo sostenible para la modernización de las ciudades”. Universidad de Salamanca

Guevara, J. (2017). "Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana". Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Guevara, R. (1996). Derecho Registral. Lima: Fecat.

Hernández, L. (2019). "Impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres durante el periodo 2015-2018". Universidad Peruana los Andes.

Jiménez M. (2020). "Las licencias de edificación y las construcciones informales en la zona del quinto territorio en Villa El Salvador 2020". Universidad Autónoma Del Perú.

Luna, E. (2012). El tribunal registral en los servicios de publicidad a propósito de los precedentes de observancia obligatoria. Lima: Subdirección de Capacitación SUNARP.

Mejía, I. (2016). "Daño y perjuicios por negativa o tardanza de sus actos por registradores de la propiedad". Universidad Regional Autónoma de Los Andes.

Minchan, F. (2017). "Duplicidad de partidas en el registro de predios de la Oficina Registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad Jurídica. Cajamarca". Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo.

Nilo, A. (2018). "Inscripción de Declaratoria De Fábrica Y Tráfico Jurídico Inmobiliario En Propietarios De Predios Urbanos De La Ciudad Antigua De Cerro De Pasco, 2011- 2014" Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión.

Ortiz, J. (2005). Apuntes de Derecho Registral. Lima: Dante Antonioli Delucchi. Pág. 51 – 52.

Panay, M. (2011). Propiciar y facilitar las inscripciones en el procedimiento registral. Lima: Anta Creativa.

Pardo, B. (2006) Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. (2° ed.). Lima: Huascarán.

Portes, A. (1997). La economía informal. En los países desarrollados y en los menos avanzados. Buenos Aires: Grupo editorial Planeta.

Ríos, B (2011). Crecimiento Económico y su incidencia en el Derecho Registral Peruano. Lima: SUNARP.

Roca, L. (1999). Derecho inmobiliario. Madrid: Pinceladas. Pag. 375-388.

Rojas, G. (2001). Propiciar y facilitar las inscripciones en el procedimiento registral. Lima: Anta Creativa.

Saldaña, L. (2017). "Declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes de la región Lambayeque. Universidad Señor de Sipán.

Sanabria, I. (2003). El registro de Predios y la Necesidad de Mantener los Formularios Registrales. Lima: Actualidad Jurídica.

Torres, F. (2007). Principios Registrales. Lima.

Vílchez, C. (2018). Comentarios Al Reglamento De Inscripciones Del Registro De Predios. Lima: SUNARP.

Virtuales:

Acosta, R. (2012). La naturaleza jurídica de la declaración de fábrica. Lima. Derecho Justicia y sociedad. Recuperado de:
<http://derechojusticiasociedad.blogspot.com/2012/09/la-naturaleza-juridica-de-la.html>

Arnaiz,R. (2019)Registro de la Propiedad y Regularización de la Propiedad Urbana.

Recuperado de:

[http://ipra-cinder.info/wpcontent/uploads/2019/03/Arnaiz-Registro de la propiedad y regularizaci n de la propiedad urbana.pdf](http://ipra-cinder.info/wpcontent/uploads/2019/03/Arnaiz-Registro_de_la_propiedad_y_regularizaci_n_de_la_propiedad_urbana.pdf)

Bravo, C. (2018) Ley N° 30830 ¿Realmente ha beneficiado a la regulación de las edificaciones? (La ley Villavicencio) revista jurídica Parthenon, Recuperado de:

<https://www.parthenon.pe/esp/privado/civil-patrimonial/ley-no-30830-realmente-ha-beneficiado-a-la-regulacion-de-las-edificaciones-la-ley-villavicencio/>

Delgado, Á. (1998). La Publicidad Jurídica Registral (cuestiones generales y manifestaciones concretas). Perú, Lima: Gaceta Jurídica. Recuperado de:

http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/05072013/07%20Manual%20de%20Procedimientos%20Registrales.pdf

Fique L. (2018) Public Policies for Housing in Colombia. Recuperado de :

<https://www.redalyc.org/pdf/748/74811925006.pdf>

Fique, L. (2005) La habitabilidad de la vivienda de interés social en Colombia. Un enfoque en los procesos y las decisiones. Recuperado de:

<https://revistas.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/8722>

Gonzales, M. (2013) Evolución de la Política de vivienda. Recuperado de:

<https://alejandria.poligran.edu.co/bitstream/handle/10823/591/Evolucion%20de%20la%20Politica%20de%20vivienda%20en%20Colombia.pdf?sequence=1>

Gómez, D. y Serna, A. (2016) Procesos de construcción de ciudad y vivienda informal. El caso de las barriadas informales de los cerros orientales de Bogotá. Recuperado :

<https://revistas.unne.edu.ar/index.php/crn/article/viewFile/944/804>

Hidalgo, R. Urbina, P. Alvarado, V. y Paulsen, A. (2017) Displaced and forgotten people? Contradictions regarding residential satisfaction in Bajos de Mena, Puente Alto, Santiago, Chile Recuperado de :
https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582017000100085&lang=es

Jimenez H.(2010) La Calificación Jurídica Registral. Lima. Revista Jurídica Seguridad y Gestión Pública. Recuperado de:
<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2009/FRegistral6-Doctrina-dic2009.pdf>

Lema, R. (2018). Modifican 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 (Ley No. 27157). Recuperado de:
<http://thelemabogados.pe/modifican-ley-de-regularizacion-de-edificaciones-del-procedimiento-para-la-declaratoria-de-fabrica-y-del-regimen-de-unidades-inmobiliarias-de-propiedad-exclusiva-y-de-propiedad-comun-ley-no-27157/>

Mendez, F. (2007) El Registro de la Propiedad como instrumento para la realización de la legalidad urbanística Recuperado en:
<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/viewFile/75785/46197>

Mendoza, G. (2016), Precedentes y Acuerdos del Tribunal Registral. Portal Web Parthenon.pe. Recuperado de:
<<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/precedentes-yacuerdos-del-tribunal-registral/>>

Mejorada, M. (2018). Amnistía para la construcción irregular Revista Jurídica La Ley. Recuperado de:

<https://laley.pe/art/5919/amnistia-para-la-construccion-irregular>

Salinas, L. y Pardo, A. (2020) Social housing and habitability in the periphery of Metropolitan Area of the Valley of Mexico Recuperado de : https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022020000200051&lang=es

Metodológicas:

Arias, F. (2012). El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica. (6.º ed). Caracas: Editorial Episteme.

Behar, D. (2008). Metodología de la investigación. Bogota: Shalom. S.R.L.

De la Cuesta, C (2006). La teoría fundamentada como herramienta de análisis. Cultura de los Cuidados. España: Universidad de Alicante. Pág. 136- 140.

Hernández,R, Fernández, C. y Baptista, P. (2010). Metodología de la investigación (5.º ed.). Mexico D.F.: Mc Graw Hill.

Niño, B. (2011). Metodología de La Investigación. (1.º ed). Bogotá: Shalom.

Noguera, I. (2014). Guia para elaborar una tesis de derecho. Lima: Grijley

Parra, M, (2013). Aspectos éticos en la investigación cualitativa. Ciudad de México: Enf. Neurol.

Sánchez, H. (2018). Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística, Lima: Universidad Ricardo Palma. Pág. 78.

Valderrama, S. (2015). Pasos para elaborar proyectos de investigación Científica. (2.º ed.) Lima: Editorial San Marcos.

ANEXOS

ANEXO N° 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE DESARROLLO DE INVESTIGACION

NOMBRE DE LOS ESTUDIANTES: QUISPE QUISPE, JULIO CESAR y TEJADA DELGADO, MIGUEL ANGEL.

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES.
PROBLEMA GENERAL	¿De qué manera la ley 27157 incide en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales?
PROBLEMAS ESPECIFICOS	Problema específico 1 ¿De qué manera la ineficacia de la ley 27157 influye en la política de titulación de la propiedad? Problema específico 2 ¿De qué manera el mal uso de la ley 27157 repercute en la inscripción registral de registro de predios?
SUPUESTO GENERAL	Se determina la incidencia de las construcciones informales puesto que son edificaciones sin asesoramiento técnico, mano de obra calificada y no cumpliendo con los requisitos urbanísticos plasmados en el reglamento nacional de edificaciones y el certificado de parámetros urbanísticos en la jurisdicción de la localidad donde se edificó.

<p>SUPUESTOS ESPECIFICOS</p>	<p>Supuesto específico 1</p> <p>Se establecen la influencia de forma negativa por parte del estado que ha priorizado buscar a través de la 27157 la aprobación social o popular dejando de lado crear políticas adecuadas con respecto al significado de una vivienda digna.</p> <p>Supuesto específico 2</p> <p>Se precisa que se repercute permitiendo la inscripción de aquellas edificaciones que son un peligro latente para el titular y la sociedad, puesto que no declara la realidad física de la construcción que a su vez influye publicitando un acto falso que solo trae como consecuencia perjudicar a los terceros que contraten en merito a lo publicitado por el registro.</p>
<p>OBJETIVO GENERAL</p>	<p>Analizar la incidencia de la ley 27157 en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales.</p>
<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p>	<p>Objetivo específico 1</p> <p>Analizar la influencia de la ineficacia de la ley 27157 en la política de titulación de la propiedad.</p> <p>Objetivo específico 2</p> <p>Analizar la incidencia del mal uso de la ley 27157 y cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios.</p>
<p>DISEÑO DEL ESTUDIO</p>	<p>CUALITATIVO, DESCRIPTIVO, INTERPRETATIVO</p>
<p>TECNICAS E INSTRUMENTOS DE</p>	<p>Entrevistas</p>

RECOLECCION DE DATOS	
POBLACIÓN Y MUESTRA	En la presente Tesis, se tendrá como escenario de estudio abogados que trabajan en Notaria Escarza concedores de la ley 27157 y un abogado independiente especialista en derecho registral, donde se buscara analizar la ley 27157 ley de regularización de edificaciones y la declaratoria de fábrica en referencia a las construcciones informales.
CATEGORIAS	<p>Categoría 1: La ley 27157 ley de regularización de edificaciones.</p> <p>Categoría 2: Declaratoria de fábrica.</p>
MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	Hermenéutico e Inductivo

ANEXO N° 2: FICHA DE ENTREVISTA

TITULO:

“ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES”

ENTREVISTADO:
CARGO/PROFESIÓN:
INSTITUCIÓN:
FECHA:

Objetivo General:
Analizar la ley 27157 sobre la incidencia en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales.

1. En su opinión ¿Existe una relación entre las declaratorias de fábrica inscrita en merito a la ley 27157 y las construcciones informales?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Según su experiencia ¿Existen construcciones informales que pretenden regularizar la construcción amparando su inscripción en la ley 27157?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. ¿Cree usted que deberían existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157, con la finalidad de evitar las inscripciones de aquellas construcciones informales?

.....
.....
.....
.....
.....

Objetivo Especifico N°1:

Analizar la ineficacia de la ley 27157 y su influencia en la política de titulación de la propiedad

1. En su opinión ¿La ley 27157 es ineficaz con respecto a la política de titulación de la propiedad?, ¿De qué manera se demuestra?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Según su experiencia ¿Se puede determinar que la política de titulación de propiedad respecto al saneamiento de la construcción, solo busca la aprobación social, contradiciendo el enfoque de una política de vivienda adecuada, lo cual se plasma con la vigencia de la ley 27157 y sus modificaciones?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. En su opinión ¿Debería fomentarse una nueva política de titulación basándose a lo precisado por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto a la vivienda digna?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Objetivo Especifico N° 2:
Analizar el mal uso de la ley 27157 y cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios

1. Cree usted, ¿Que existen construcciones que han sido edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, con la finalidad de ser inscrito en el registro de predios como fabrica vía regularización?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Según su experiencia ¿Cree usted que existe un mal uso por parte del verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que podrán solicitar su inscripción en mérito de la ley 27157?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. En su opinión ¿Debería existir nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador respecto a las declaratorias de fábrica amparadas en la ley 27157?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ANEXO 3 CUADRO DE TERCERIZACIÓN

PREGUNTAS	Claudia Antonella Heredia Pérez Entrevistada	Nery Carmen Cari Bejarano Entrevistada	Edgar Mauricio Quispe Mollehuanca Entrevistado	Elizabeth Lourdes Ulloa Díaz Entrevistada	Javier Manuel Contreras Grados Entrevistado	Convergencia (A Favor)	Divergencia (En contra)	Interpretación de Abogados
1 En su opinión ¿Existe una relación entre las declaratorias de fábrica inscrita en merito a la ley 27157 y las construcciones informales?	Si, debido a que existen varios casos en los cuales han sido construido sin los estudios técnicos y permisos requeridos por la municipalidad.	Sí, porque la ley 27157 le otorga un beneficio a las construcciones informales para que estas sean construidas y que su fábrica sea registrada inscribiendo esta, vía regularización.	Si, puesto que existen construcciones las cuales fueron edificadas de forma precaria solo para habitar en ellas y no cumpliendo con los parámetros establecidos por ley.	Sí, porque existen varios casos de construcciones artesanales o informales no teniendo la visión de contratar un personal técnico de realizar la obra.	Sí, porque en el Perú una costumbre es realizar las construcciones informales sin solicitar permiso ni autorizaciones correspondientes a la autoridad municipal, las mismas edificaciones que buscan abaratar costos siendo una práctica común, en donde una forma de legalizar las construcciones informales es la ley 27157.	Los expertos concuerdan que si existe una relación entre las construcciones informales inscritas en merito a la ley 27157.	Ninguno.	Los expertos concuerdan que si existe una relación entre las construcciones informales inscritas en mérito a la ley 27157, puesto que existen muchas construcciones en el Perú que se han realizado sin pedir permiso a las municipalidades correspondientes.
2 Según su experiencia ¿Existen construcciones informales que pretenden regularizar la construcción amparando su inscripción en la ley 27157?	Sí, porque en el Perú la mayoría de construcciones no han sido regularizadas siendo más específicos en lugares de escasos recursos económicos se frecuenta dicho tipo de construcción.	Sí, porque es una forma viable practica de realizar la declaratoria de fábrica evadiendo los requisitos exigidos por las municipalidades que en algunas oportunidades son más	Efectivamente hay un gran número de la población que edifica sin los permisos pertinentes, y ven un respaldo en la ley 27157 para su posterior registro.	Si, puesto en mi experiencia es una forma de sanear las construcciones informales que se construyeron sin contar con los permisos de la municipalidad correspondiente.	Sí, tengo conocimiento que en zonas de alto riesgo edifican sus viviendas sin los permisos requeridos por las municipalidades correspondientes y amparados en la ley 27157	Los expertos concuerdan que si existen construcciones informales que se regularizan a través de su inscripción en la ley 27157.	Ninguno.	Los expertos concuerdan que en su experiencia existen construcciones que se regularizan con la inscripción de las fabricas vía regularización de acuerdo a la ley 27157.

		engorrosas o difíciles de subsanar.			son registradas dichas edificaciones.			
3 ¿Cree usted que deberían existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157, con la finalidad de evitar las inscripciones de aquellas construcciones informales?	Sí, porque tenemos una ley que ha sido creada hace más de una década, que si bien es cierto sanea en documentos la edificación mas no describe la realidad física de lo que se declaró.	Si, puesto que es parte de toda legislación crear nuevos enfoques o criterios, que el derecho es cambiante y siempre es necesario la actualización de la norma.	Definitivamente requiere fomentar nuevos criterios para el registro, con la finalidad de una mejor calificación de aquello que se inscribió en merito a la ley 27157.	Sí, es necesario nuevos mecanismos que ayuden a determinar todas aquellas construcciones que no se encuentran establecidos en los requisitos en la ley 27157.	Sí, porque es escaso el control para poder determinar aquellas construcciones que quieren realizar su trámite en virtud de la ley 27157.	Los expertos concuerdan que deben existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157 para evitar las inscripciones de las construcciones informales.	Ninguno.	Los expertos llegaron a la conclusión que se necesitan nuevos mecanismos con la finalidad de fomentar un mejor control de aquellas fabricas que solicitan su inscripción en mérito a la ley 27157, enfocado a la calificación de del registrador.
4 En su opinión ¿La ley 27157 es ineficaz con respecto a la política de titulación de la propiedad?, ¿De qué manera se demuestra?	Sí, es ineficaz por que no fomenta el construir viviendas adecuadas y seguras y sobre todo se desprende el mal uso de esta ley para legalizar todas aquellas construcciones que se realizaron de forma informal.	Si, puesto que esta ley promueve la informalidad que no debería ser el objetivo real de una política de titulación debiendo enfocarse a la creación de viviendas adecuadas para la población.	Si, puesto que el Estado a través de esta ley se promueve la regularización de las propiedades que no cumplieron con los estándares establecidos en el reglamento nacional de edificaciones.	Si, como se puede analizar la ley 27157 es ineficaz y se refleja en cada ciudad del Perú en donde vemos construcciones en torrenteras y lugares que no son aptos para que las personas habiten en dichos lugares.	Sí, porque existe un enfoque contradictorio entre la política de titulación que debe ser entendido como la búsqueda de incentivar la construcción formal.	Los expertos concuerdan que la ley 27157 es ineficaz respecto a la política de titulación de la propiedad.	Ninguno.	Los expertos concluyeron que existe contradicción entre la ley 27157 y el enfoque de la política de titulación, puesto que el Estado pasa por desapercibida la situación de las construcciones informales.
5 Según su experiencia ¿Se puede determinar que la política de titulación de propiedad respecto al saneamiento de la	Sí, porque la finalidad de la ley 27157 es regularizar toda edificación que se encuentra	Sí, porque no solo debe buscarse el reconocimiento de fábrica en documentos sino, que incentiven a	Si, puesto que existen varios casos en los cuales la ley fomenta el evadir el tramite municipal con la finalidad de no	Sí, porque el fin de la política de la titulación de la propiedad no solo se basa en el	Si, puesto que la ley 27157 es una norma que solo se aboca a la aprobación social por parte de un	Los expertos concuerdan que la política de titulación con respecto al saneamiento de la		Los expertos han llegado a determinar que el Estado solo ha buscado la aprobación social dejando de lado

<p>construcción, solo busca la aprobación social, contradiciendo o el enfoque de una política de vivienda adecuada, lo cual se plasma con la vigencia de la ley 27157 y sus modificaciones?</p>	<p>dentro de la aplicación de esta ley, y la ampliación del plazo siendo un obstáculo para buscar una política adecuada.</p>	<p>toda la población a edificar correctamente.</p>	<p>cumplir con los requisitos establecidos por el reglamento nacional de edificaciones.</p>	<p>reconocimiento del titular del bien sino en el sentido de crear viviendas dignas.</p>	<p>sector de la población de escasos recursos económicos que edifican sin los estudios técnicos necesarios.</p>	<p>construcción solo busca la aprobación social, no enfocándose en una política de vivienda adecuada.</p>	<p>Ninguno.</p>	<p>políticas adecuadas a incentivar en la población la construcción de viviendas dignas.</p>
<p>6 En su opinión ¿Debería fomentarse una nueva política de titulación basándose a lo precisado por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto a la vivienda digna?</p>	<p>Sí, debería crearse una nueva política de titulación, enfocándose en una vivienda adecuada para cada ciudadano, debido a que el Perú es parte de este tratado, y debería incentivar o plasmar una nueva política de titulación que reconozca el derecho a una vivienda adecuada.</p>	<p>Sí, porque el Estado fomenta la informalidad lo cual no es correcto, debiendo cambiar el enfoque de una política de titulación orientada a la formalidad, y respetando la integridad de cada persona.</p>	<p>Sí, porque una nueva política de titulación, basándose en la realidad del país buscara ampliamente que el Estado garantice a la población poseer y habitar una vivienda digna.</p>	<p>Sí, debido a que el Estado debe tutelar y defender los derechos de cada ciudadano y enfocarse a motivar políticas de titulación que tengan como objetivo el poseer una vivienda adecuada para habitar en ella.</p>	<p>Sí, porque las políticas de titulación fueron creadas a fines del siglo pasado no encargado con la realidad actual del país.</p>	<p>Los expertos concuerdan que debe fomentarse una nueva política de titulación con lo establecido en el art. 25 de la declaración de Derechos Humanos con respecto a una vivienda digna.</p>	<p>Ninguno.</p>	<p>Los expertos concuerdan que se debe desarrollar una nueva política de titulación enfocada a la creación de viviendas adecuadas, puesto que la política de titulación ha sido creada en el siglo pasado.</p>
<p>7 Cree usted, ¿Que existen construcciones que han sido edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, con la finalidad de ser inscrito en el registro de predios como fabrica vía</p>	<p>Sí, es muy difícil determinar que construcciones han sido edificadas dentro del plazo de la ley, puesto que el verificador solo establece el tiempo de la</p>	<p>Sí, que el registro no tiene formas adecuadas para determinar quienes optan por la inscripción a través de esta norma.</p>	<p>Sí, puesto que hay varios casos que existen construcciones recientes que no se adecuan a lo establecido por el reglamento nacional de edificaciones, y optan por la inscripción en amparo a la ley</p>	<p>Sí, puesto que el registrador basa la inscripción por lo señalado por el verificador responsable, no teniendo la capacidad de evaluar otras formas de lo verificado.</p>	<p>Sí, porque el expediente presentado por el verificador responsable es una declaración jurada y no en mérito al análisis de técnicas que puedan</p>	<p>Los expertos concuerdan que existen construcciones edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, siendo inscritas vía</p>	<p>Ninguno.</p>	<p>Los expertos concluyen que existen edificaciones que no se han encontrado dentro del límite temporal de la ley 27157, puesto que la información presentada al registro se</p>

regularización ?	construcción a través de sus propios supuestos y por lo indicado por el propietario.		27157 para registrar su construcción.		determinar las técnicas construcción.	regularización.		basa en merito a una declaración jurada realizada por el verificador.
8 Según su experiencia ¿Cree usted que existe un mal uso por parte del verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que podrán solicitar su inscripción en mérito de la ley 27157?	Si, existe un mal uso por la falta de control y fiscalización que debe ser sometido todo verificador responsable al momento de la presentación de este tipo de expedientes.	Sí, porque existen casos donde las municipalidades han iniciado procesos penales contra el verificador por inscribir fabricas que no se encuentran dentro del plazo de la ley 27157	Sí, porque no hay una entidad u órgano que se encargue de fiscalizar al verificador responsable.	Sí, porque el verificador responsable no es supervisado siendo el informe técnico la declaración jurada de lo que el indica.	Si, puesto que el verificador responsable declara o solicita la inscripción en merito a la documentación presentada y elaborada por el mismo.	Los expertos concuerdan que existe un mal uso por parte del verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que solicitara la inscripción en merito a la ley 27157.	Ninguno.	Los expertos coinciden que existe un mal uso por parte del verificador debido a que no existen formas adecuadas para fiscalizar su trabajo al momento de la elaboración del expediente de declaratoria de fábrica vía regularización.
9 En su opinión ¿Debería existir nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador respecto a las declaratorias de fábrica amparadas en la ley 27157?	Sí, porque el registrador realiza la calificación del título amparándose en lo declarado por el verificador sin tener la capacidad legal para observar cuestiones de fondo.	Si, puesto que información publicitada por el registro debe ser exacta acorde a la realidad.	Sí, porque la calificación registral actual, solo se encarga de revisar la forma mas no el contenido de lo presentado.	Sí, porque se necesita implementar nuevas herramientas como el apoyo de catastro para determinar que fabricas pueden acogerse a la ley 27157.	Si, debería existir nuevos criterios que ayuden al registrador a determinar que construcciones deben ampararse a la ley 27157.	Los expertos concuerdan que deben crearse nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador, para el análisis de las fabricas inscritas en merito a la ley 27157.	Ninguno.	Los expertos concuerdan que se necesita implementar nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador, puesto que en la actualidad solo realiza una calificación de forma y no en el fondo del asunto.

ANEXO 4: VALIDACION DE INSTRUMENTOS



Sr (a): Mgstr. Clara Isabel Namuche Cruzado

Nosotros Julio Cesar Quispe Quispe identificado con DNI 45826876 y a Miguel Angel Tejada Delgado identificado con DNI 73314975, ambos alumnos de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto nos presentamos y le manifestamos:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que venimos elaborando titulada "**ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES**", solicitamos a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjuntamos bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjuntamos los siguientes documentos.

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto

Arequipa, 01 de marzo del 2021



.....
Miguel Angel Tejada Delgado



.....
Julio Cesar Quispe Quispe

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Mgstr. Clara Isabel Namuche Cruzado.
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente Universidad Cesar Vallejo.
 1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Guía de entrevista.
 1.4. Autores del instrumento: Quispe Quispe, Julio Cesar.
 Tejada Delgado, Miguel Angel.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

-El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación.

-El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Arequipa, 01 de marzo del 2021.


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. 08580729 Telf.: 972001675



SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr (a): *Abg. Magister Julio Ernesto Escarza Baiteg*

Nosotros Julio Cesar Quispe Quispe identificado con DNI 45826876 y a Miguel Angel Tejada Delgado identificado con DNI 73314975, ambos alumnos de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto nos presentamos y le manifestamos:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que venimos elaborando titulada "ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES", solicitamos a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjuntamos bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjuntamos los siguientes documentos.

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto

Arequipa, 15 de febrero del 2021

.....
Miguel Angel Tejada Delgado

.....
Julio Cesar Quispe Quispe

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Escanza Benitez Julio Ernesto
 1.2. Cargo e institución donde labora: Notario Notaria Escanza
 1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Guía de entrevista.
 1.4. Autores del instrumento: Quispe Quispe, Julio Cesar.

Tejada Delgado, Miguel Angel.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE					ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100		
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X				
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X				
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X				
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X				
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.											X				
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X				
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X				
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.											X				
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X				
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X				

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación.
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

S/

—

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90%

Arequipa, 19 de febrero del 2021.

Julio E. Escanza Benitez
 NOTARIO DE AREQUIPA
 DNI 29535743

SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr (a): Mgstr. Ruben Meliton Miraya Gutierrez


Nosotros Julio Cesar Quispe Quispe identificado con DNI 45826876 y a Miguel Angel Tejada Delgado identificado con DNI 73314975, ambos alumnos de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto nos presentamos y le manifestamos:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que venimos elaborando titulada “**ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES**”, solicitamos a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjuntamos bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjuntamos los siguientes documentos.

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto

Arequipa, 01 de marzo del 2021



.....
Miguel Angel Tejada Delgado



.....
Julio Cesar Quispe Quispe

SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Mgstr. Ruben Meliton Miraya Gutierrez.
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente Universidad Cesar Vallejo.
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Guía de entrevista.
- 1.4. Autores del instrumento: Quispe Quispe, Julio Cesar y Tejada Delgado, Miguel Angel.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El Instrumento cumple** con los Requisitos para su aplicación.
- **El Instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

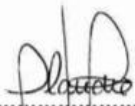
Arequipa, 01 de marzo del 2021.


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. 07013501 Telf.: 980799815

ANEXO 5: ENTREVISTA

DECLARACIÓN JURADA

Por la presente yo, **CLAUDIA ANTONELLA HEREDIA PÉREZ**, identificado con D.N.I. N° 44164083, con código de colegiatura, 7287, afirmo que a la fecha realizo la labor profesional de Abogado Registral. Asimismo, que las respuestas halladas en la presente Guía de Entrevista del proyecto de investigación titulada **“ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES”** correspondan con exactitud enteramente a mis pensamientos y consideraciones. Además, autorizo a “Julio Cesar Quispe Quispe identificado con DNI 45826876”, y a “Miguel Angel Tejada Delgado identificado con DNI 73314975”, a que pueda usar las mismas para los fines de investigación que el proyecto de investigación y tesis demande.



Claudia A. Heredia Pérez
ABOGADA
C.A.A. 7287

FICHA DE ENTREVISTA N°

TITULO:

"ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES"

ENTREVISTADO: *Claudia Antonella Heredia Pérez*
CARGO/PROFESIÓN: *Abogada*
INSTITUCIÓN: *Witana Escorza*
FECHA: *1 FEB. 2021*

Objetivo General:

Analizar la ley 27157 sobre la incidencia en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales.

1. En su opinión ¿Existe una relación entre las declaratorias de fábrica inscrita en merito a la ley 27157 y las construcciones informales?

... Si, y debido a que existen varias casas en las cuales han construido sin los estudios técnicos y permisos requeridos por las municipalidades.

2. Según su experiencia ¿Existen construcciones informales que pretenden regularizar la construcción amparando su inscripción en la ley 27157?

... Si, porque en el Perú la mayoría de construcciones no han sido regularizadas, siendo más específico en lugares donde habitan pobladores de escasos recursos económicos se frecuente dicha tipo de construcción.

3. ¿Cree usted que deberían existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157, con la finalidad de evitar las inscripciones de aquellas construcciones informales?

..Si, porque tenemos una ley que ha sido creada hace más de una década, que si bien es cierto sana en documentos la edificación, más no describe la realidad física de la que se declaró.....

Objetivo Especifico N°1:

Analizar la ineficacia de la ley 27157 y su influencia en la política de titulación de la propiedad

1. En su opinión ¿La ley 27157 es ineficaz con respecto a la política de titulación de la propiedad?, ¿De qué manera se demuestra?

..Si, es ineficaz, porque no fomenta el construir viviendas adecuadas y seguras, sobre todo se desprende el mal uso de esta ley para legalizar todas aquellas construcciones que se realizaron de forma informal.....

2. Según su experiencia ¿Se puede determinar que la política de titulación de propiedad respecto al saneamiento de la construcción, solo busca la aprobación social, contradiciendo el enfoque de una política de vivienda adecuada, lo cual se plasma con la vigencia de la ley 27157 y sus modificaciones?

..Si, porque la finalidad de la ley 27157 es regular toda edificación que se encuentra dentro de la aplicación de esta ley, y la omisión del plazo, siendo un obstáculo para buscar una política adecuada.....

3. En su opinión ¿Debería fomentarse una nueva política de titulación basándose a lo precisado por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto a la vivienda digna?

..Si, debería crearse una nueva política de titulación enfocándose en una vivienda adecuada para cada ciudadano, debido a que el Perú es parte de este tratado y debería incentivar o plasmar una nueva política de titulación que reconozca el derecho a una vivienda adecuada.....

Objetivo Especifico N° 2:

Analizar el mal uso de la ley 27157 y cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios

1. Cree usted, ¿Que existen construcciones que han sido edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, con la finalidad de ser inscrito en el registro de predios como fabrica via regularización?

...Si, es muy difícil determinar que construcciones han sido edificadas dentro del plazo de la ley, puesto que el verificador solo establece el tiempo de la construcción a través de sus propias supuestas y por lo indicado por el propietario.

2. Según su experiencia ¿Cree usted que existe un mal uso por parte del verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que podrán solicitar su inscripción en mérito de la ley 27157?

...Si, existe un mal uso por la falta de control y fiscalización que debe ser sometido todo verificador responsable al momento de la presentación de este tipo de expedientes.

3. En su opinión ¿Debería existir nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador respecto a las declaratorias de fábrica amparadas en la ley 27157?

...Si, porque el registrador realiza la calificación del título amparándose en lo declarado por el verificador sin tener la capacidad legal para observar cuestiones de fondo.

Claudia A. Heredia Pérez
ABOGADA
C.A.A. 7287

DECLARACIÓN JURADA

Por la presente yo, **NERY CARMEN CARI BEJARANO**, identificado con D.N.I. N° 47422370, con código de colegiatura, 9550, afirmo que a la fecha realizo la labor profesional de Abogado Registral. Asimismo, que las respuestas halladas en la presente Guía de Entrevista del proyecto de investigación titulada **"ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES"** correspondan con exactitud enteramente a mis pensamientos y consideraciones. Además, autorizo a "Julio Cesar Quispe Quispe identificado con DNI 45826876", y a "Miguel Angel Tejada Delgado identificado con DNI 73314975", a que pueda usar las mismas para los fines de investigación que el proyecto de investigación y tesis demande.



Nery C. Cari Bejarano
ABOGADO
C.A.A. 9550

FICHA DE ENTREVISTA N°

TITULO:

"ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES"

ENTREVISTADO: Nery Carmen Cari Bejarano
CARGO/PROFESIÓN: Abogado.
INSTITUCIÓN: Notaria Escarza.
FECHA: 19/02/2021

Objetivo General:

Analizar la ley 27157 sobre la incidencia en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales.

1. En su opinión ¿Existe una relación entre las declaratorias de fábrica inscrita en merito a la ley 27157 y las construcciones informales?

Si, porque la ley 27157 le otorga un beneficio a las construcciones informales para que estas sean construidas y que su fábrica sea registrada inscribiendo esta a regularización.

2. Según su experiencia ¿Existen construcciones informales que pretenden regularizar la construcción amparando su inscripción en la ley 27157?

Si, porque es una forma viable y práctica de regular la declaratoria de fábrica evitando los requisitos exigido por las municipalidades que en algunas oportunidades son más engorrosos y difíciles de subsanar.

3. ¿Cree usted que deberían existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157, con la finalidad de evitar las inscripciones de aquellas construcciones informales?

Si, puesto que es parte de toda legislación crear nuevos enfoques o criterios, que el derecho es cambiante y siempre es necesaria la actualización de la misma.

Objetivo Especifico N°1:

Analizar la ineficacia de la ley 27157 y su influencia en la política de titulación de la propiedad

1. En su opinión ¿La ley 27157 es ineficaz con respecto a la política de titulación de la propiedad?, ¿De qué manera se demuestra?

Si, puesto que esta ley promueve la informalidad que no debe ser el objetivo real de una política de vivienda debiendo enfocarse a la creación de viviendas adecuadas para la población.

2. Según su experiencia ¿Se puede determinar que la política de titulación de propiedad respecto al saneamiento de la construcción, solo busca la aprobación social, contradiciendo el enfoque de una política de vivienda adecuada, lo cual se plasma con la vigencia de la ley 27157 y sus modificaciones?

Si, porque no solo debe buscarse el reconocimiento de fábrica en documento sino, que incentiven a toda la población a edificar correctamente.

3. En su opinión ¿Debería fomentarse una nueva política de titulación basándose a lo precisado por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto a la vivienda digna?

Si, porque el Estado promueve la informalidad, lo cual no es correcto debiendo cambiar el enfoque de una política de titulación orientada a la formalidad y respetando la integridad de cada persona.

Objetivo Especifico N° 2:

Analizar el mal uso de la ley 27157 y cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios

1. Cree usted, ¿Que existen construcciones que han sido edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, con la finalidad de ser inscrito en el registro de predios como fabrica vía regularización?

Si, porque el registro no tiene formas adecuadas para determinar quienes optan por la inscripción a través de esta norma

2. Según su experiencia ¿Cree usted que existe un mal uso por parte del verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que podrán solicitar su inscripción en mérito de la ley 27157?

Si, porque existen casos donde las Municipalidades han iniciado procesos disciplinarios contra los verificadores por inscribir fábricas que no se encuentran dentro de plazo de la ley 27157.

3. En su opinión ¿Debería existir nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador respecto a las declaratorias de fábrica amparadas en la ley 27157?

Si, puesto que información publicitada por el registro deba ser exacta acorde a la realidad.



Nery C. Cari Bejarano
ABOGADO
e. e. e. 9458

DECLARACIÓN JURADA

Por la presente yo, **EDGAR MAURICIO QUISPE MOLLEHUANCA**, identificado con D.N.I. N° 45205338, con código de colegiatura, 9005, afirmo que a la fecha realizo la labor profesional de Abogado Registral. Asimismo, que las respuestas halladas en la presente Guía de Entrevista del proyecto de investigación titulada **"ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES"** correspondan con exactitud enteramente a mis pensamientos y consideraciones. Además, autorizo a "Julio Cesar Quispe Quispe identificado con DNI 45826876", y a "Miguel Angel Tejada Delgado identificado con DNI 73314975", a que pueda usar las mismas para los fines de investigación que el proyecto de investigación y tesis demande.



.....
Edgar M. Quispe Mollehuanca
.....
ABOGADO
C.A.A. 9005

FICHA DE ENTREVISTA N°

TITULO:

"ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES"

ENTREVISTADO: EDGAR MAURICIO GUISPE MOLLEHUANCA
CARGO/PROFESIÓN: ABOGADO
INSTITUCIÓN: NOTARIA ESCARZA
FECHA: 19/02/2021

Objetivo General:

Analizar la ley 27157 sobre la incidencia en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales.

1. En su opinión ¿Existe una relación entre las declaratorias de fábrica inscrita en merito a la ley 27157 y las construcciones informales?

Si, puesto que existen construcciones las cuales fueron edificadas de forma precaria solo para habitar en ellas y no cumpliendo con los parametros establecidos por ley.

2. Según su experiencia ¿Existen construcciones informales que pretenden regularizar la construcción amparando su inscripción en la ley 27157?

Efectivamente hay un gran número de la población que edifica sin los permisos pertinentes, y ven un respaldo en la Ley 27.157 para su posterior registro.

3. ¿Cree usted que deberían existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157, con la finalidad de evitar las inscripciones de aquellas construcciones informales?

Definitivamente se requiere fomentar nuevos criterios para el registro, con la finalidad de una mejor calificación de aquello que se inscribió en merito a la ley 27157.

Objetivo Especifico N°1:

Analizar la ineficacia de la ley 27157 y su influencia en la política de titulación de la propiedad

1. En su opinión ¿La ley 27157 es ineficaz con respecto a la política de titulación de la propiedad?, ¿De qué manera se demuestra?

Si, puesto que el Estado a través de esta ley se promueve la regularización de las propiedades que no cumplieran con los estándares establecidos en el reglamento nacional de edificaciones.

2. Según su experiencia ¿Se puede determinar que la política de titulación de propiedad respecto al saneamiento de la construcción, solo busca la aprobación social, contradiciendo el enfoque de una política de vivienda adecuada, lo cual se plasma con la vigencia de la ley 27157 y sus modificaciones?

Si, puesto que existen varios casos en los cuales la ley fomenta el evadir el trámite municipal con la finalidad de no cumplir con los requisitos establecidos por el reglamento nacional de edificaciones.

3. En su opinión ¿Debería fomentarse una nueva política de titulación basándose a lo precisado por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto a la vivienda digna?

Si, porque una nueva política de titulación, basándose en la realidad del país, buscara ampliamente que el estado garantice a la población poseer y habitar una vivienda digna.

Objetivo Especifico N° 2:

Analizar el mal uso de la ley 27157 y cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios

1. Cree usted, ¿Que existen construcciones que han sido edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, con la finalidad de ser inscrito en el registro de predios como fabrica vía regularización?

Si, puesto que hay varias cosas que existen construcciones recientes que no se adecuaron a lo establecido por el reglamento nacional de edificaciones y optan por la inscripción en amparo a la ley 27157 para registrar su construcción.

2. Según su experiencia ¿Cree usted que existe un mal uso por parte del verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que podrán solicitar su inscripción en mérito de la ley 27157?

Si, porque no hay una entidad u órgano que se encargue de fiscalizar al verificador responsable.

3. En su opinión ¿Debería existir nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador respecto a las declaratorias de fábrica amparadas en la ley 27157?

Si, porque la calificación registral actual solo se encarga de revisar la forma más no el contenido de lo presentado.



REGISTRADOR DE PREDIOS
C.A.A. 9005

DECLARACIÓN JURADA

Por la presente yo, **ELIZABETH LOURDES ULLOA DIAZ**, identificado con D.N.I. N° 44163458, con código de colegiatura, 9874, afirmo que a la fecha realizo la labor profesional de Abogado Registral. Asimismo, que las respuestas halladas en la presente Guía de Entrevista del proyecto de investigación titulada **"ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES"** correspondan con exactitud enteramente a mis pensamientos y consideraciones. Además, autorizo a "Julio Cesar Quispe Quispe identificado con DNI 45826876", y a "Miguel Angel Tejada Delgado identificado con DNI 73314975", a que pueda usar las mismas para los fines de investigación que el proyecto de investigación y tesis demande.



Elizabeth L. Ulloa Diaz
ABOGADO
C.A.A. 9874

FICHA DE ENTREVISTA N°

TITULO:

"ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES"

ENTREVISTADO: ELIZABETH LOURDES UUCA DIAZ
CARGO/PROFESIÓN: ABOGADA
INSTITUCIÓN: NOTARIA ESCARZA
FECHA: 19/02/2021

Objetivo General:

Analizar la ley 27157 sobre la incidencia en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales.

1. En su opinión ¿Existe una relación entre las declaratorias de fábrica inscrita en merito a la ley 27157 y las construcciones informales?

Si, porque existen varios casos de construcciones artesanales o informales, no teniendo la visión de contratar a personal técnico que se encarguen de realizar la obra.

2. Según su experiencia ¿Existen construcciones informales que pretenden regularizar la construcción amparando su inscripción en la ley 27157?

Si, puesto que en mi experiencia es una forma de sanear las construcciones informales que se construyeron sin contar con permisos de la municipalidad correspondiente.

3. ¿Cree usted que deberían existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157, con la finalidad de evitar las inscripciones de aquellas construcciones informales?

Si, es necesario crear nuevos mecanismos que ayuden a determinar todos aquellos construcciones que no se encuentran dentro de los requisitos establecidos en la ley 27157.

Objetivo Especifico N°1:

Analizar la ineficacia de la ley 27157 y su influencia en la política de titulación de la propiedad

1. En su opinión ¿La ley 27157 es ineficaz con respecto a la política de titulación de la propiedad?, ¿De qué manera se demuestra?

Si, como se puede analizar la ley 27157 es obsoleta y se refleja en una ciudad del Perú en donde vemos construcciones en loterías y lugares que no son aptos para que las personas habiten en dichos lugares.

2. Según su experiencia ¿Se puede determinar que la política de titulación de propiedad respecto al saneamiento de la construcción, solo busca la aprobación social, contradiciendo el enfoque de una política de vivienda adecuada, lo cual se plasma con la vigencia de la ley 27157 y sus modificaciones?

Si, porque el fin de la política de titulación de propiedad no solo se basa en el reconocimiento del titular del bien sino también en el sentido de crear viviendas dignas.

3. En su opinión ¿Debería fomentarse una nueva política de titulación basándose a lo precisado por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto a la vivienda digna?

Si, debido a que el Estado debe tutelar y defender los derechos de cada ciudadano y enfocarse a motivar políticas de titulación que tengan como objetivo el poseer una vivienda adecuada para habitar en ella.

Objetivo Especifico N° 2:

Analizar el mal uso de la ley 27157 y cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios

1. Cree usted, ¿Que existen construcciones que han sido edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, con la finalidad de ser inscrito en el registro de predios como fabrica vía regularización?

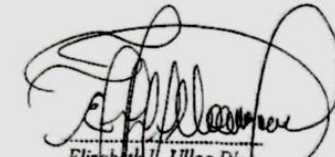
Si, puesto que el registrador basa la inscripción por lo señalado por el verificador responsable, no teniendo la capacidad de evaluar otras formas de lo verificado

2. Según su experiencia ¿Cree usted que existe un mal uso por parte del verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que podrán solicitar su inscripción en mérito de la ley 27157?

Si, porque el verificador responsable no es supervisado, siendo el informe técnico lo declaro una jurada de lo que indica

3. En su opinión ¿Debería existir nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador respecto a las declaratorias de fábrica amparadas en la ley 27157?

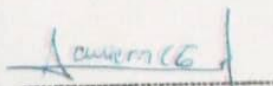
Si, porque se necesita implementar nuevos instrumentos como el apoyo de catastro para determinar que edificaciones pueden acogerse a la ley 27157.



Elizabeth Ulloa Diaz
ABOGADO
C.A.A. 9874

DECLARACIÓN JURADA

Por la presente yo, **JAVIER MANUEL CONTRERAS GRADOS**, identificado con D.N.I. N° 71601034, con código de colegiatura, 10262, afirmo que a la fecha realizo la labor profesional de Abogado Registral. Asimismo, que las respuestas halladas en la presente Guía de Entrevista del proyecto de investigación titulada "**ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES**" correspondan con exactitud enteramente a mis pensamientos y consideraciones. Además, autorizo a "Julio Cesar Quispe Quispe identificado con DNI 45826876", y a "Miguel Angel Tejada Delgado identificado con DNI 73314975", a que pueda usar las mismas para los fines de investigación que el proyecto de investigación y tesis demande.



Javier M. Contreras Grados
ABOGADO
C.A.A. 10262

FICHA DE ENTREVISTA N°

TITULO:

“ANÁLISIS DE LA LEY 27157 LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES Y LA DECLARATORIA DE FABRICA RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES”

ENTREVISTADO: JAVIER MANUEL CONTRERAS GRADOS

CARGO/PROFESIÓN: ABOGADO

INSTITUCIÓN: ABOGADO INDEPENDIENTE

FECHA: 19/02/2021

Objetivo General:

Analizar la ley 27157 sobre la incidencia en la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales.

1. En su opinión ¿Existe una relación entre las declaratorias de fábrica inscrita en merito a la ley 27157 y las construcciones informales?
 - **Sí, porque en el Perú una costumbre popular es realizar las construcciones informales sin solicitar permisos ni autorizaciones correspondientes a la autoridad municipal, las mismas edificaciones que buscan abaratar costos siendo una práctica común, en donde una forma de legalizar las construcciones informales es la ley 27157.**
2. Según su experiencia ¿Existen construcciones informales que pretenden regularizar la construcción amparando su inscripción en la ley 27157?
 - **Si, tengo conocimiento que en zonas de alto riesgo edifican sus viviendas sin los permisos requeridos por las municipalidades correspondientes y amparados en la ley 27157 son registradas dichas edificaciones.**
3. ¿Cree usted que deberían existir nuevos mecanismos que puedan determinar las declaratorias de fábrica inscritas en merito a la ley 27157, con la finalidad de evitar las inscripciones de aquellas construcciones informales?

- **Sí, porque es escaso el control para poder determinar aquellas construcciones que quieren realizar su trámite en virtud de la ley 27157.**

Objetivo Especifico N°1:

Analizar la ineficacia de la ley 27157 y su influencia en la política de titulación de la propiedad

1. En su opinión ¿La ley 27157 es ineficaz con respecto a la política de titulación de la propiedad?, ¿De qué manera se demuestra?
 - **Sí, porque existe un enfoque contradictorio entre la política de titulación que debe de ser entendido como la búsqueda de incentivar la construcción formal.**
2. Según su experiencia ¿Se puede determinar que la política de titulación de propiedad respecto al saneamiento de la construcción, solo busca la aprobación social, contradiciendo el enfoque de una política de vivienda adecuada, lo cual se plasma con la vigencia de la ley 27157 y sus modificaciones?
 - **Sí, puesto que la ley 27157 es una norma que solo se aboca a la aprobación social por parte de un sector de la población de escasos recursos económicos que edifican sin los estudios técnicos necesarios.**
3. En su opinión ¿Debería fomentarse una nueva política de titulación basándose a lo precisado por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos con respecto a la vivienda digna?
 - **Sí, porque las políticas de titulación fueron creadas a finales del siglo pasado no encargado con la realidad actual del país.**

Objetivo Especifico N° 2:

Analizar el mal uso de la ley 27157 y cómo repercute en la inscripción registral de registro de predios

1. Cree usted, ¿Que existen construcciones que han sido edificadas después del límite temporal establecido por la ley 27157, con la finalidad de ser inscrito en el registro de predios como fabrica vía regularización?
 - **Sí, porque el expediente presentado por el verificador responsable es una declaración jurada y no en mérito al análisis de técnicas que puedan determinar las técnicas de construcción.**
2. Según su experiencia ¿Cree usted que existe un mal uso por parte del verificador responsable al momento de constatar las edificaciones que podrán solicitar su inscripción en mérito de la ley 27157?

-Sí, puesto que el verificador responsable declara o solicita la inscripción en merito a la documentación presentada y elaborada por el mismo.

3. En su opinión ¿Debería existir nuevos criterios para la calificación realizada por el registrador respecto a las declaratorias de fábrica amparadas en la ley 27157?

-Sí, debería existir nuevos criterios que ayuden al registrador a determinar que construcciones deben ampararse a la ley 27157.



Javier M. Contreras Grados
ABOGADO
C.A.A. 10262

ANEXO 6: LEY 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

2	NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS	El Peruano
<p data-bbox="323 510 782 638">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</p> <p data-bbox="483 658 619 680">LEY N° 27157</p> <p data-bbox="344 701 697 723">EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA</p> <p data-bbox="344 748 491 770">POR CUANTO:</p> <p data-bbox="344 792 609 840">El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:</p> <p data-bbox="344 862 691 909">EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA: Ha dado la Ley siguiente:</p> <p data-bbox="323 936 782 1064">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</p> <p data-bbox="443 1084 659 1106">TÍTULO PRELIMINAR</p> <p data-bbox="344 1133 786 1456">Artículo 1.- Del objeto de la Ley La presente Ley establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.</p> <p data-bbox="504 1482 596 1505">TÍTULO I</p> <p data-bbox="355 1527 746 1572">PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES</p> <p data-bbox="491 1592 612 1615">CAPÍTULO I</p> <p data-bbox="400 1635 703 1657">DISPOSICIONES GENERALES</p> <p data-bbox="344 1680 786 1727">Artículo 2.- De las definiciones Para los efectos de la presente Ley se considera:</p> <p data-bbox="316 1749 786 1955">a) Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso. b) Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común. c) Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan</p>	<p data-bbox="821 510 1294 557">con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.</p> <p data-bbox="821 557 1294 647">d) Centros y Galerías Comerciales o Campos Feriales: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.</p> <p data-bbox="821 647 1294 761">e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.</p> <p data-bbox="821 761 1294 831">f) Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.</p> <p data-bbox="850 853 1174 875">“Artículo 3.- De la regularización</p> <p data-bbox="821 875 1294 1084">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”. (*) <i>Artículo modificado por el artículo único de la Ley N° 30830, publicada el 27 de julio de 2018.</i></p> <p data-bbox="850 1106 1209 1128">Artículo 4.- Del Formulario Registral</p> <p data-bbox="821 1151 1294 1290">4.1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.</p> <p data-bbox="821 1290 1294 1382">4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.</p> <p data-bbox="850 1404 1179 1426">Artículo 5.- De la función notarial</p> <p data-bbox="821 1449 1294 1588">5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.</p> <p data-bbox="821 1588 1294 1657">5.2. En casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.</p> <p data-bbox="994 1680 1121 1702">CAPÍTULO II</p> <p data-bbox="892 1724 1224 1747">DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS</p> <p data-bbox="850 1769 1182 1792">Artículo 6.- Del inicio del proceso</p> <p data-bbox="821 1814 1294 1953">6.1. Para iniciar el proceso de saneamiento a que se refiere el artículo precedente se debe tomar el acuerdo por la mayoría simple de todos los propietarios de departamentos, en una reunión que será convocada para estos efectos por el o los propietarios interesados, mediante carta notarial,</p>	

y realizada dentro de los 10 (diez) días útiles contados a partir de la convocatoria.

6.2. La convocatoria debe contener lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar.

6.3. El acuerdo tomado consta en un Acta Simple firmada por los concurrentes, el mismo que debe publicarse en el Diario Oficial El Peruano, en uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del propio edificio, para efectos de determinar los porcentajes de bienes comunes, salvo que el referido acuerdo haya sido adoptado por unanimidad.

6.4. Para oponerse a los acuerdos a que se refiere el párrafo precedente el interesado tiene un plazo de 15 (quince) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, y se tramita de acuerdo a los artículos 546 y siguientes del Código Procesal Civil.

6.5 Se presume que las alicuotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.

Artículo 7.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

Artículo 8.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el Artículo 2018 del Código Civil. Una vez acreditados los requisitos mencionados por Notario, el Registrador procede a inmatricular el terreno a nombre de los propietarios de departamentos en calidad de bien común y, posteriormente, la propiedad cada una de las unidades inmobiliarias y los derechos sobre las áreas y bienes comunes.

CAPÍTULO III

QUINTAS, CASAS EN COPROPIEDAD Y OTRAS UNIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES COMUNES

Artículo 9.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en quinta, casa en copropiedad u otra unidad inmobiliaria con bienes comunes, cualquier propietario o poseedor pleno

debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

Artículo 10.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

10.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 2018 del Código Civil.

10.2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre el área de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva.

10.3. El área y bienes de propiedad común se inmatriculan en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 11.- Del terreno

En ningún caso se puede considerar como bien común el terreno sobre el cual está edificada la sección de propiedad exclusiva, salvo que sobre el mismo terreno exista más de una sección de esta naturaleza.

CAPÍTULO IV

CENTROS Y GALERÍAS COMERCIALES O CAMPOS FERIALES

Artículo 12.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de un solo piso

12.1. Los centros y galerías comerciales o campos feriales que cuenten únicamente con un piso podrán independizar cada una de sus tiendas del terreno matriz.

12.2. El terreno sobre el que está edificada cada tienda es de propiedad exclusiva de cada uno de sus propietarios, quienes son titulares integralmente del terreno y la edificación sobre la cual está construida su tienda.

12.3. Las áreas que constituyen los accesos, pasadizos y las zonas de servicios comunes pueden ser de propiedad común, pudiendo constituirse sobre ellos derechos reales de servidumbre perpetua a favor de los predios dominantes y/o derechos de superficie.

Artículo 13.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso

Cuando los centros y galerías comerciales o campos feriales cuenten con más de un piso, es facultad de los propietarios optar entre:

- a) Tener un solo régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.
- b) Tener más de un régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.

c) Independizar del terreno matriz cada una de las tiendas. La propiedad del terreno sobre el cual están las tiendas independizadas es de copropiedad de éstas, considerando el plano vertical sobre el cual éstas se hallan edificadas. En estos casos, se debe constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los predios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar éstos como zonas de propiedad común.

Artículo 14.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en galería, centro comercial o campo ferial, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

Artículo 15.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

15.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil.

15.2. Una vez acreditados los referidos requisitos, el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre la sección de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva. El área y bienes de propiedad común se inmatricula en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 16.- Del terreno

En caso de haber optado por lo establecido en el literal c) del artículo 13, el terreno se considera copropiedad de los propietarios de las tiendas existentes dentro del plano vertical del perímetro superficial y se consideran bienes comunes el acceso y los servicios comunes a que se refiere el Reglamento Nacional de Construcciones.

CAPÍTULO V

CONSTRUCCIONES DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Artículo 17.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad de propiedad exclusiva cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente Ley.

Artículo 18.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

18.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral

acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil.

18.2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 19.- De las disposiciones comunes

Las disposiciones de este Capítulo son de aplicación a todos los procedimientos establecidos en el presente Título.

Artículo 20.- De las inscripciones

20.1. Con la presentación del Formulario Registral al Registro correspondiente se puede inmatricular el terreno e inscribirse la fábrica.

20.2. También es susceptible de inscripción, de ser el caso, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el Reglamento Interno y la junta de propietarios.

Artículo 21.- De la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

Artículo 22.- De la inmatriculación

La primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil se declara notarialmente y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

Artículo 23.- De la procedencia de la inscripción

No es impedimento para la inmatriculación del terreno, de ser el caso, ni para la inscripción del derecho de propiedad de la unidad inmobiliaria, ni de los bienes comunes, que uno o más de los poseedores del mismo edificio, quinta u otros no acrediten su derecho de propiedad. En estos casos particulares, el registrador suspende la inscripción cuyo derecho de propiedad no ha sido solicitado o acreditado hasta que se demuestre el derecho respectivo.

Artículo 24.- De la presunción de igualdad de alicuotas

En caso de que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia

o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario. Para el efecto se publica en el Diario Oficial El Peruano, uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del predio, un extracto que contenga la ubicación del inmueble, dándose un plazo de 10 (diez) días para que cualquier afectado acredite el mayor porcentaje que le corresponda.

Artículo 25.- Del informe técnico

25.1. En todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al Notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación, y de ser el caso, de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común y el total de áreas y bienes comunes existentes, debiendo efectuar los planos de ubicación y de distribución de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de las áreas y bienes comunes.

25.2. En el caso de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso el informe técnico debe elaborarse tomando en consideración la opción acordada por los propietarios de conformidad con el artículo 13 de la presente Ley y contener una opinión favorable del Instituto Nacional de Defensa Civil.

Artículo 26.- (*) Artículo derogado por la Tercera Disposición Final de la Ley N° 27333, publicada el 30 de julio de 2000.

TÍTULO II

DECLARATORIA DE FÁBRICA

() Título derogado por la Octava Disposición Complementaria Final del TUO de la Ley N° 29090 aprobado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.*

TÍTULO III

DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 37.- De la definición

Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título.

Artículo 38.- De los regímenes

Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario Único Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente.

CAPÍTULO II

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 39.- Del Reglamento Interno

Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

Artículo 40.- De los bienes de propiedad común

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación;
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d) Los ascensores y montacargas;
- e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;
- g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
- j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

Artículo 41.- De los servicios comunes

Son servicios comunes los siguientes:

- a) La guardianía, la portería y la jardinería;
- b) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y en general de los bienes comunes. Esta incluye la reposición de los bienes de propiedad y uso comunes;
- c) La incineración y/o eliminación de basura;
- d) El alumbrado público, la baja policía y jardines públicos, siempre que el pago a los derechos

y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto; y,

e) La administración de la edificación.

Artículo 42.- Del contenido

El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);

b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;

c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;

d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;

e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

Artículo 43.- De la transferencia de bienes de propiedad común

La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho.

Artículo 44.- De la acumulación, subdivisión o independización

Los propietarios pueden acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones. Los derechos sobre los bienes de dominio común se obtendrán sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la Junta de Propietarios para que proceda a la modificación respectiva del Reglamento Interno y asume los gastos que se generen.

Artículo 45.- De la pluralidad de reglamentos internos

45.1. En todos los casos se puede otorgar más de un Reglamento y conformar la respectiva Junta de Propietarios por áreas físicamente

determinables, que comprenden un conjunto de unidades, si así lo acuerdan la mayoría simple del total de propietarios.

45.2. De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta General de Propietarios con delegados de las diferentes Juntas de Propietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

45.3. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas y demás aspectos concernientes, serán fijados en un Reglamento Interno General.

CAPÍTULO III

LAS INSCRIPCIONES

Artículo 46.- De las inscripciones

46.1. En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios.

46.2. Inscrito el Reglamento Interno, las secciones se independizarán de conformidad con lo dispuesto por la normatividad correspondiente.

CAPÍTULO IV

DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 47.- De la constitución

47.1. La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.

47.2. La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.

Artículo 48.- Del Presidente de la Junta de Propietarios

48.1. El Presidente de la Junta de Propietarios goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

48.2. Para ejercer la representación procesal antes referida se requiere copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.

Artículo 49.- De los propietarios hábiles

49.1. Se entenderá por propietario hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Propietarios por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Propietarios.

49.2. La Directiva de la Junta de Propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas

ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria.

49.3. Para tales efectos la Directiva de la Junta de Propietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.

49.4. Los propietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones sólo con derecho a voz y no se les considera para el cómputo del quórum.

49.5. Sólo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios aquéllos que no se encuentren inhabilitados.

Artículo 50.- Del mérito ejecutivo de las deudas

Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Del acogimiento a la regularización

En ningún caso se puede condicionar la inscripción de declaratorias de fábrica al pago de las obligaciones tributarias que corresponden a ESSALUD y/o a las Municipalidades. No obstante, los propietarios de edificaciones cuyo valor no exceda de 50 (cincuenta) unidades impositivas tributarias que procedan a la regularización de la declaratoria de fábrica de sus unidades inmobiliarias, dentro de los 6 (seis) meses de entrada en vigencia la presente Ley, deben cancelar estas obligaciones sin moras, intereses o recargos.

Segunda.- De las solicitudes en trámite

Las solicitudes de declaratoria de fábrica que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley se adecuan a las disposiciones de ésta.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- De la comunicación a las Municipalidades

En todos los casos a que se refiere el Título I de la presente Ley, el Notario comunica a la Municipalidad Distrital correspondiente, o a la Provincial, tratándose del ámbito del Cercado, la inscripción efectuada, para los fines tributarios y catastrales correspondientes.

Segunda.- De las aprobaciones

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario Único Oficial y un Reglamento Interno modelo, a que se refiere la presente Ley.

Los interesados pueden optar entre adherirse al Reglamento Interno a que se refiere el párrafo anterior o elaborar y aprobar uno propio.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y el Registro Predial Urbano, en su caso, aprueban los modelos respectivos del Formulario Registral a que se refiere la presente Ley.

Tercera.- De la adecuación de los reglamentos internos

Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios.

Cuarta.- De la aplicación de la Ley

Las disposiciones de la presente Ley se aplican en todo lo que no se oponga a las funciones y competencias que realiza la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, de acuerdo a su legislación.

Quinta.- De la derogatoria

Derógase y déjase sin efecto el Decreto Ley N° 22112, el Decreto Supremo N° 019-78-VC y todas aquellas normas que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los quince días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

RICARDO MARCENARO FRERS
Presidente a.i. del Congreso de la República

CARLOS BLANCO OROPEZA
Segundo Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL
DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

JORGE BUSTAMANTE ROMERO
Ministro de Justicia

ALBERTO PANDOLFI ARBULÚ
Ministro de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción

ANEXO N° 7: ARTÍCULO PERIODISTICO TITULADO “AMNISTÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN IRREGULAR”.

GESTIÓN

NOVIEMBRE Últimas Noticias · Comentarios Puntal · Aliados A AFP · Tipo De Cambio · Firmas · Impuestos · [¿cómo suscribirse?](#)

Amnistía para la Construcción Irregular

in LinkedIn f Facebook t Twitter

MARTÍN MELJORADA 07-08-2018 23:09

En 1999 entró en vigencia la Ley 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones), que estableció una gracia para todas las edificaciones construidas sin licencia hasta el 21 de julio de 1999. Se trató de una verdadera amnistía promovida por un gobierno que se preparaba para su tercera reelección, y necesitaba quedar bien con los sectores informales e infractores de las normas urbanísticas. La norma fue criticada por unos y elogiada por otros, pero lo cierto es que permitió que se regularizaran miles de construcciones. La regularización permite que se inscriba la fábrica en el Registro de Predios, sin la intervención de la municipalidad.

Como siempre que el Estado pone en marcha un perdón para lo ilegal, señala una fecha máxima y advierte que será la “última vez”, pero no es verdad. La Ley 30830, vigente desde el 28 de julio de 2018, ha prorrogado el plazo máximo para la amnistía. Ahora se podrán regularizar las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta 3 de diciembre de 2016. No vale mentir sobre la fecha de construcción, pues se estaría cometiendo varios delitos contra la Administración Pública. En definitiva, los infractores están nuevamente de plácemes.

Sin embargo, no será tan fácil esta vez. La ley ha sido enfática al señalar que no procede la regularización cuando las edificaciones violentan los elementos básicos de seguridad que pongan en riesgo la seguridad de las personas. Esto implica que se perdona la falta de licencia, pero siempre que la construcción cumpla con los parámetros urbanísticos y no se afecten derechos de terceros.

Es verdad que la regularización permite que los edificios se registren y tributen, pero no podemos aspirar a ser una sociedad ordenada si vivimos al ritmo de las indulgencias estatales. Ya con la Ley 27157 de 1999 y la Ley 29090 del 2007 se simplificaron los procedimientos para la obtención de autorizaciones y seguramente podrían hacerse ajustes, empero una vez más se prefiere el facilismo del indulto sin atacar el tema de fondo.

10 PLAZA INTERIUM

ANEXO N° 8: INVESTIGACIÓN PERIODÍSTICA TITULADA “INMOBILIARIA TAMBIÉN REGISTRÓ EDIFICIO FALSO EN SURCO”



INMOBILIARIA TAMBIÉN REGISTRÓ EDIFICIO FALSO EN SURCO

Proyecto nuevo de 7 pisos fue hecho pasar como una construcción de 1999. Objetivo fue burlar los controles de calidad de obra

Lima, 26 de mayo de 2014 Actualizado el 26/05/2014 12:23 p.m.

ELIZABETH SALAZAR [@ElizabSalazar](#)

La legalización de documentos falsos para que una inmobiliaria construya y venda edificios sin supervisión de obra no solo se permitió en San Isidro. El hecho denunciado ayer por **El Comercio** se repitió bajo similar modalidad en Surco, y siempre ante la inacción de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp).

Esta vez se trata de un edificio de 7 pisos y 20 departamentos ubicado en el cruce de las calles Aricota y Tinajones, en la urbanización Tambo de Monterrico. Según la web de la constructora BBCON S.A.C., el proyecto es nuevo y solo queda un departamento por vender.

Los propietarios con los que conversó este Diario refieren que la constructora les entregó la obra el año pasado, pero no han recibido la documentación inscrita y saneada de sus viviendas. **“Les echan la culpa a los trámites burocráticos en la municipalidad”**, dijo una de las vecinas que prefirió no ser identificada.

Lo cierto es que en la Municipalidad de Surco no se tramitó nada. Por el contrario, la inmobiliaria busca acreditar que el edificio se levantó en 1999, **con el fin de acogerse a la Ley 27157 que permite regularizar las construcciones informales con solo llenar un formulario.**

¿CASA FANTASMA?

El 16 de octubre del 2013, con el edificio casi concluido, la constructora presentó a Sunarp un certificado de demolición, firmado por el ingeniero verificador Pedro Calderón La Madrid, y por los notarios Iván Carcausto Tapia y Alejandro Ramírez.

En este se indica que la casa de dos pisos que existía fue demolida en noviembre de 1998.

Los títulos archivados en Registros Públicos indican lo contrario: La casa de dos pisos, con terraza y jardines, fue inscrita y terminada de remodelar en agosto de 1998 ¿Cómo la iban a demoler tres meses después? Peor aún, la casa se mantuvo en pie mucho después, pues la familia que la ocupaba la transfirió a otra antes de que BBCON la comprara, en el 2009.

Lo curioso es que, en ese año, cuando compraron el predio, la Municipalidad de Surco envió a la inmobiliaria el certificado de numeración en el que consta que existe “una puerta principal, puerta de servicio y de garaje”. No era, pues, un terreno.

REGISTRO AUTOMÁTICO

La registradora de Sunarp Blanca Borda Gonzales no revisó estos documentos e inscribió la demolición, con la fecha fraguada, en diciembre del 2013.

Por eso, el mismo día Borda registró el nuevo edificio de BBCON (declaratoria de fábrica) como si hubiera sido construido en mayo de 1999, inscribió la independización de los departamentos y aprobó la nueva numeración del predio.

Lo único que la registradora objetó es que, según el Decreto Supremo 035-2006, toda construcción mayor a cinco pisos debe contar con el visto bueno de Defensa Civil y de los Bomberos “para cautelar la seguridad del inmueble”. Por eso, BBCON aún no entrega la documentación saneada a los nuevos propietarios del edificio Aricota.

EDIFICIO INSEGURO

Ante la inesperada dificultad, es el ingeniero Calderón quien envía a Sunarp dos escritos aclarando que no es necesario un informe adicional porque el edificio se terminó en 1999 “y está bajo mi responsabilidad [...]. La competencia para determinar si interviene un tercero la tiene el verificador”. Es decir, él.

Quizá previendo que Sunarp no iba a levantar esa observación, el apoderado de BBCON, Hugo Bertorini, pidió a Defensa Civil una inspección. Sin embargo, obstruyeron la labor de los peritos y el edificio fue declarado inseguro, como consta en el informe técnico 127-2013.

MUERTO VIVIENTE

“El mismo tramitador que nos hizo las gestiones en Sunarp para inscribir el edificio de San Isidro, es el que ayudó con este caso en Surco porque fueron proyectos simultáneos [...]. Nosotros no sabíamos que él había falseado documentos. Nos han sorprendido. Nos enteramos en enero del 2013 de ambos casos”, nos dijo Gianfranco Brazzini, gerente de BBCON.

Se refiere al tramitador Jorge Valle Miranda. Él, como indicamos ayer, murió en marzo del 2013 según su ficha Reniec, pero los trámites del edificio Aricota se ingresaron a Sunarp recién en octubre del 2013. Además, estas gestiones empezaron cuando el edificio de San Isidro ya las había concluido.

Ha pasado más de un año desde que Brazzini se enteró de que su edificio se inscribió con papeles falsos. Sin embargo, dijo que aún no lo ha informado al municipio de Surco. Y mucho menos a sus compradores.

EXTRAÑO SILENCIO DE LA MUNICIPALIDAD DE SURCO

Este Diario buscó la versión de la Municipalidad de Surco desde hace dos semanas. Se les explicó que teníamos información sobre actos fraudulentos en el edificio Aricota 120 y, luego de varios días de espera, contestaron con un breve correo indicando que habían revisado el expediente del proyecto y que “todo está en orden”. Insistimos en que queríamos reunirnos con el personal de Desarrollo Urbano para mostrarles la información que tenemos, y si bien indicaron que la entrevista sería con la gerenta de Desarrollo Urbano, Fanny Salas, nunca confirmaron la cita. Por el contrario, enviaron un último correo donde explican que a BBCON S.A.C. se le paralizó las obras en dos oportunidades por medidas de seguridad, “pero luego se cumplieron con todas las normas”. Y cortaron la comunicación.



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 296-2017-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF

LIMA, 31 MAYO 2017

VISTOS: La Resolución Jefatural N°538-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 31 de agosto de 2016 y el Dictamen N° 018-2017-SUNARP-Z.R.N° IX/UJ del 11 de mayo de 2017, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Jefatural de Vistos, se dispuso iniciar Procedimiento Administrativo Sancionador, contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Juan Pablo Gonzales Ling, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, por su actuación en la regularización de la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el Asiento N° B00001 de la Partida N° 11077619 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N° 847410 del 21 de agosto del 2014, donde declaró como fecha de terminación de la construcción el mes de enero de 1999;

Que, el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN, establece que el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444; Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el Dictamen de Vistos, con el cual este despacho se encuentra conforme y cuyo texto forma parte de la presente Resolución según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en el que concluye que el Verificador Responsable, ingeniero civil Juan Pablo Gonzales Ling, ha incurrido en falta administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°538-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 31 de agosto de 2016, por cuanto de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado que la ampliación y modificación de la edificación aún no se encontraba culminada a la fecha declarada por el citado verificador, en el Formulario Registral N°1, presentado con el Título N° 847410 del 21 de agosto del 2014, en consecuencia no correspondía acogerse al procedimiento de regularización establecido por la Ley N° 27157;

Que, el artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, señala que si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones: a) *Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses, cuando la falta es leve; b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve; c) Inhabilitación temporal o definitiva del ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del Registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley;*

Que, en el presente caso, de la evaluación de los medios probatorios ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, ingeniero civil Juan Pablo Gonzales Ling, ha incurrido en falta grave, por lo que de conformidad con el literal b) del artículo precitado y concordante con el artículo 34° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN, corresponde imponer la sanción administrativa de cancelación de su Registro de Verificador signado con el Código N° 000006027 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima, cuya sanción será efectiva una vez la presente Resolución haya quedado firme;

Que, asimismo, la conducta del mencionado verificador responsable de proporcionar en el procedimiento registral, una falsa declaración en relación a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, hace presumir la comisión del Delito Contra la Administración de Justicia, previsto en la Sección I, Capítulo III, Título XVIII del Código Penal, por lo que corresponde remitir copia autenticada de los actuados a la Procuraduría Pública de la SUNARP, para que en representación y defensa de los derechos e intereses de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, evalúe interponer las acciones legales que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA;

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 63° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, por el artículo 36° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN; el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; y la Resolución del Secretario General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°096-2017-SUNARP/SG del 28 de abril de 2017;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR que el Verificador Responsable, ingeniero civil Juan Pablo Gonzales Ling, ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave, prevista en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, por haber consignado en el Formulario Registral N°1 presentado con el Título N° 847410 del 21 de agosto del 2014, como fecha de terminación de la construcción el mes de enero de 1999, cuya información discrepa con el Informe Técnico emitido por la Municipalidad Distrital de Miraflores, cuando este hecho no correspondía a la realidad, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- IMPONER al Verificador Responsable, ingeniero civil Juan Pablo Gonzales Ling, la sanción administrativa de **CANCELACIÓN DE SU REGISTRO DE VERIFICADOR** signado con el Código N° 000006027 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que una vez quede consentida o firme la Resolución que se expide, se registre la sanción en la Base de Datos del Índice de Verificadores y en el Legajo Personal del Verificador, quedando a cargo de la ejecución de lo resuelto el Registro de Propiedad Inmueble.

ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR a la Procuraduría Pública de la SUNARP, copia autenticada del expediente administrativo, a efectos de que evalúe interponer las acciones que resulten pertinentes, en aplicación de lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 0035-2006-VIVIENDA.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR la presente Resolución al Verificador Responsable mencionado en el artículo primero, en su domicilio sito en Calle Segunda N°281, Urbanización Las Chacaritas – Callao y la Municipalidad Distrital de Miraflores, acompañando copia certificada del Dictamen de Vistos.

Regístrese, notifíquese y cúmplase.

**Bertha Nancy Mantilla Espinoza
Jefe (e) de la Zona Registral N° IX
Sede Lima**

ANEXO N° 10: RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 238 - 2017- SUNARP / SN.



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 238 -2017-SUNARP/ISN

Lima, 27 OCT. 2017

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por Sara Elizabeth Oliver Rengifo contra la Resolución N° 011-2017-SUNARP/ZRN/V-JEF, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo; y

CONSIDERANDO:

Que, con la dación de la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial El Peruano el 20 de julio de 1999, se regula los procedimientos destinados al saneamiento físico legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno;



Que, los procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan sobre la base del informe técnico a cargo de un verificador inscrito en el Índice de Verificadores que administra la Sunarp, quien es responsable por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio;



Que, el artículo 18 del Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA ha facultado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para la aplicación de las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15 del citado decreto supremo, contra los verificadores inscritos en el índice a cargo del Registro de Predios; cuyos actuaciones se encuentren tipificadas como faltas;

Que, el procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública, a fin que constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y, a la vez, permita ser un elemento disuasivo frente a comportamientos contrarios a la ley;

Que, el presente procedimiento sancionador se inició de oficio en mérito a la denuncia formulada por la Municipalidad de Trujillo que, acusó la inscripción irregular en la partida N° 11075617 del Registro de Predios de Trujillo, de la regularización de declaratoria de fábrica, en mérito a la Ley 27157, por lo que se ha realizado indagaciones respecto a la inscripción del título N° 2015-98139, evidenciándose que los datos consignados en los documentos que dieron mérito



1

a dicha inscripción, no coincidían con la información de los antecedentes que obran en dicha comuna en lo referente a la antigüedad de la edificación pues la fábrica objeto de regularización no existió, cuando menos, hasta el año 2008, por lo que, no correspondía regularizar la misma en mérito a la Ley 27157;

Que, con la Resolución N° 011-2017-SUNARP/ZRN/V-JEF del 09 de enero del 2017, se determinó la responsabilidad de la verificadora Sara Elizabeth Oliver Rengifo imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° V Sede Trujillo;

Que, mediante escrito del 30 de enero del 2017, la verificadora interpone recurso de apelación, el mismo que fue elevado a esta Superintendencia, adjuntando los actuados correspondientes, mediante Oficio N° 124-2017-Z.R.N/V-JEF de fecha 03 de febrero del 2017;



Que, esta Superintendencia ha designado a la Dirección Técnica Registral para que en su calidad de órgano técnico emita dictamen sobre el recurso de apelación interpuesto, de conformidad con el inciso h) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;



Que, el Dictamen N° 007-2017-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp, que, forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del TUO de la Ley 27444, recomienda se declare infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 011-2017-SUNARP/ZRN/V-JEF y, en consecuencia confirmar la sanción impuesta a la verificadora Sara Elizabeth Oliver Rengifo, por las consideraciones que se exponen en el mencionado documento y con las cuales esta Superintendencia, como órgano de segunda instancia administrativa, concuerda;

Estando a lo expuesto, el expediente ha quedado expedito para emitir el pronunciamiento correspondiente.

De conformidad con lo dispuesto en el literal 1) del Artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, y a la Resolución Suprema N° 250-2016-JUS, donde se designa las funciones de Superintendente Nacional a Angélica María Portillo Flores.

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la verificadora Sara Elizabeth Oliver Rengifo contra la Resolución N° 011-2017-SUNARP/ZRN/V-JEF del 09 de enero del 2017, por ende, **CONFIRMAR** la sanción decretada por la primera instancia.





2



Artículo Segundo. - Disponer la notificación de la presente resolución y del Dictamen N° 007-2017-SUNARP-DTR de fecha 27 de setiembre del 2017 que forma parte integrante de la presente resolución, al apelante y al Jefe de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo.

Artículo Tercero. - Declarar agotada la vía administrativa.

Regístrese y Comuníquese.



 ANGELICA MARQUEZ PORTILLO FLORES
 Subdirectora Técnica de la Zona Registral
 0370/2017

DICTAMEN N° 007-2017-SUNARP/DTR




27 SET. 2017

101

Asunto.

Recurso de apelación interpuesto el 30 de Enero del 2017, por la arquitecta SARA ELIZABETH OLIVER RENGIFO, contra la Resolución N° 011-2017-SUNARP/ZR/N° V-JEF, del 09 de enero del 2017, en la que se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro como verificadora.

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Resolución N° 344-2016-SUNARP/ZR N° V-JEF, del 14.11.2016, se inició procedimiento administrativo sancionador a la Verificadora, Arq. Sara Elizabeth Oliver Rengifo, por consignar información presuntamente falsa en el Formulario Registral N° 01 – Ley N° 27157 y demás documentos presentados con el Título N° 2015-98139, al declarar indebidamente la construcción (declaratoria de fábrica) del predio inscrito en la Partida N° 11075617, del Registro de Predios de Trujillo, por cuanto: i) No existe correspondencia entre los planos y demás documentación técnica presentada y la realidad física del predio, ya que la fachada difiere del plano inscrito, y ii) Declarar como fecha de terminación de la fábrica, de los cinco niveles o pisos, en marzo de 1999, cuando de la información proporcionada por el SATT, el predio, al año 2008, sólo tenía un piso; incumpliendo con la función establecida en el literal b) del artículo 24° y la obligación señalada en el literal c) del artículo 25° ambos del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordante con el artículo 14° del D S N° 035-2006-VIVIENDA; conducta sancionable que se encuentra tipificada en el inso b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios que, además, se considera como falta grave, de acuerdo al inciso a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157.
- 



- 1.2. Mediante escrito recibido el 23.11.2016, la Verificadora, Arq. Sara Elizabeth Oliver Rengifo, presenta su descargo manifestando, respecto a la primera imputación, que: (i) aquella se refiere a aspectos que no son materia de calificación del título 98139-2015, por cuanto las fachadas exteriores de la edificación no son materia de calificación ni inscripción y su conservación dependen exclusivamente del propietario; (ii) la Verificadora dió veracidad de la construcción existente en la fecha de suscripción del FOR y los demás documentos presentados, no pudiendo asumir responsabilidad sobre la conservación de la construcción desde el año 2015 a la fecha; asimismo, respecto a la segunda imputación, que: (iii) la información que administra el SATT no produce efectos jurídicos respecto a la existencia de una realidad física, pues el propietario pudo haber declarado fecha distinta para la edificación; (iv) la información obtenida a través del google earth no ha sido reconocida como prueba

legal o mecanismo de certificación oficial para el registro; y (iv) la fecha consignada para la conclusión de la fábrica (Mar de 1999) fue estimada en virtud a la declaración de los propietarios del predio, dado que la normatividad vigente no establece que la responsabilidad de ello corresponda a la verificadora (para ello adjunta declaración jurada de los propietarios en ese sentido).

1.3. Mediante Resolución N° 011-2017-SUNARP/ZR N° V-JEF, del 09 de enero del 2017, se resuelve declarar la existencia de responsabilidad de la Verificadora, Arq. Sara Elizabeth Oliver Rengifo, al haber consignado información falsa en el Formulario Registral N° 01 - Ley N° 27157 y demás documentación contenida en el Título N° 2015-98139, al declarar indebidamente como fecha de terminación de la fábrica - cinco niveles o pisos consolidados-, del predio inscrito en la Partida N° 11075617, del Registro de Predios de Trujillo, en marzo de 1999; cuando de la información proporcionada por el SATT, el predio, al año 2008, sólo tenía un piso; incumpliendo con la función establecida en el literal b) del artículo 24° y la obligación señalada en el literal c) del artículo 25°, ambos del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios; conducta sancionable que se encuentra prevista en el inciso b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios que, además, se considera como falta grave, de acuerdo al inciso a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de Verificador y disponiendo remitir la documentación actuada a la Procuraduría Pública de la Sunarp.

1.4. Mediante escrito presentado el 30.01.2017, la citada Verificadora interpuso recurso de apelación contra la Resolución detallada en el numeral precedente, manifestando, fundamentalmente, lo siguiente: (i) que se ha modificado la imputación de cargos, pues se inicia el procedimiento acusando haber incurrido en lo dispuesto en el artículo 33 Inc. b) del Reglamento del Índice de Verificadores, sin embargo se le sanciona aplicando lo dispuesto en el artículo 17 Inc. a) del D.S. 035-2006-VIVIENDA; (ii) que, solo se ha buscado probar el elemento objetivo de la imputación, mas no así el elemento subjetivo, es decir la intencionalidad o dolo de la recurrente; como precisan los reiterados pronunciamientos contenidos en las Resoluciones N° 290-2016-SUNARP/PSN, N° 317-2015-SUNARP/PSN y N° 319-2014-SUNARP/PSN; (iii) que la fecha de la terminación de la edificación es solamente imputable al propietario y no a la recurrente, habiéndose ofrecido, incluso, la declaración jurada de los propietarios, que se reafirman en la antigüedad de la edificación; (iv) que la información aportada por el SATT no produce efectos jurídicos respecto a la existencia de una realidad física pues se basa en una declaración del administrador; y (v) que la información obtenida a través del google earth no ha sido reconocida como prueba legal.

1.5. Con el Oficio N° 124-2017-SUNARP-Z.R.N°(X)U.AJ-JEF, recibido el 03.02.2017, el Jefe de la Zona Registral N° V eleva el recurso de apelación y los actuados a la sede central de la Sunarp.

II. **CUESTIONES A DILucidAR:**
De acuerdo a los hechos y argumentos expuestos en la tramitación del proceso administrativo, éste dictamen tendrá por objeto determinar:

- Si se encuentra dentro de los alcances de la función del Verificador responsable, interviniente en la regularización de la fábrica, la verificación de la fecha de culminación de la obra;
- Si se encuentra acreditada la falta imputada a la recurrente o corresponde amparar su apelación.

III. **ANÁLISIS:**

3.1 **Evaluación Previa.-**
Evaluación de procedencia del recurso

Habiéndose interpuesto el presente recurso, dentro del plazo señalado en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, de conformidad con los cargos de notificación que obran en el expediente administrativo, ha quedado expedito para la emisión del dictamen correspondiente, con arreglo a lo dispuesto en el literal h) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

3.2 **Determinar si se encuentra dentro de los alcances de la función del Verificador responsable, la verificación de la fecha de culminación de la obra.**

En la Ley 27157 se estableció un procedimiento para la regularización de edificaciones, que deben seguir los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno. Este procedimiento se realiza con la intervención de verificador y notario.

Para tal efecto se estableció como título inscribible el Formulario Registral (FORI), con la documentación que le sirve de sustento, el mismo que debe ser suscrito por el o los propietarios y el verificador interviniente, con firmas certificadas notarialmente.

El Verificador Responsable es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien bajo su responsabilidad organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y característicos 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.

Conforme al literal b) del artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores aprobado por Resolución N° 188-2004-SUMARP/SN, es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que interviene, certificar, entre otros:

b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada."

Tal certificación implica, entre otros, dar por cierta la concordancia entre los datos, especificaciones técnicas y características de la fábrica declarados en el formulario registral, en el informe técnico de verificación y anexos, con las que ostenta la fábrica en la realidad física. Precisamente, uno de los datos que el verificador está obligado a declarar en el formulario registral es la "fecha de terminación de la construcción" materia de regularización, dato que tiene singular importancia, en tanto determina la aplicación o no del procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley 27157.

En efecto, conforme al artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 27157, el procedimiento de regularización previsto en el Título I de la citada ley, se aplica a "las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 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". De acuerdo a la citada norma, las edificaciones construidas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas con posterioridad a la fecha indicada, es decir, después del 20 de julio de 1999, deben sujetarse al trámite regular previsto en el Título II de la Ley N° 27157 y sección segunda de su Reglamento.

Así, siendo el Verificador Responsable el principal actor de la regularización, máxime cuando en este no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, corresponde a dicho profesional verificar que las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, o demoliciones materia de regularización hayan concluido antes del 21 de julio de 1999, no significa la exigencia al verificador a realizar las acciones de constatación que le permitan tener certeza absoluta de dicha circunstancia, sino únicamente la realización de las acciones que le permitan concluir razonablemente que la edificación es anterior a la fecha indicada; es decir, basta con que tal constatación lo realice usando la diligencia ordinaria exigida en el cumplimiento de su labor, para lo cual obviamente no es suficiente la información brindada por los propietarios.



Así, el cumplimiento diligente de la función de verificador en lo referente a la fecha de la conclusión de la edificación, implica que tal profesional no solo constataste en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones, sino sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los interesados o propietarios. Para tal efecto, el verificador puede consultar la información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad¹ a la que pertenece el inmueble materia de regularización, la información contenida en el google earth, entre otros.

3.3 Si se encuentra acreditada la falta imputada a la recurrente o corresponde amparar su apelación.

Como se señaló en los antecedentes, la falta imputada a la recurrente es "Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones", prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordante con el literal a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157, pues se le atribuye como conducta sancionable haber consignado información falsa en el Formulario Registral N° 01 - Ley N° 27157 y demás documentación contenida en el Título N° 2015-98139, al declarar indebidamente como fecha de terminación de la fábrica - cinco niveles o pisos consolidados-, del predio inscrito en la Partida N° 11075617, del Registro de Predios de Trujillo, en marzo de 1999.

Como la declaración falsa atribuida a la verificadora está referida a la fecha de terminación de la construcción obrante en la partida registral antes citada, corresponde determinar, en primer lugar, si efectivamente la fecha de conclusión consignada por la recurrente en el Formulario Registral - FOR no corresponde a la realidad, pues solo si se establece con certeza razonable que tal fecha es falsa, puede atribuirse a la verificadora encausada la falta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, dado que el presupuesto objetivo para la configuración de tal falta es la existencia de falsedad en la información o documentación presentada.

Ahora, en el presente caso, obra en el expediente un Acta de Inspección signada con el N° 21532, de fecha 19.06.2008, efectuado por el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo (y remitido a la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, a su solicitud, mediante Oficio N° 031-2016 GF/SATT), en la que se deja constancia que al año 2008 el Lote 28 de la Mz. E Urb. Ingenieros I - Trujillo tenía un (01) solo piso y no los cinco (05) que fueron regularizados por la verificadora.

¹ La información obrante en las municipalidades puede ser solicitada vía acceso a la información u otro mecanismo que el respectivo municipio ponga a disposición de los ciudadanos.





Dicho informe desacredita la veracidad de la fecha de conclusión de la construcción consignada en el Formulario Registral (FOR), toda vez que ha sido emitido por un organismo público descentralizado de la Municipalidad Provincial de Trujillo, encargado de organizar y ejecutar la administración, fiscalización y recaudación de todos los ingresos municipales, tanto tributarios como no tributarios, que se generan dentro del ámbito del distrito de Trujillo.

Además de ello, cabe mencionar que consta en el expediente administrativo el informe de inspección efectuado por personal del área de Catastro de la Zona Registral N° V (Informe N° 11-2016-ZR-V-STJ/CRK), en el que se consigna que "analizadas las imágenes obtenidas del programa Google Earth, de fecha 2004 y 2006, no se visualiza construcción alguna en el terreno del lote sino hasta el año 2009 (...)", adjuntando incluso imágenes para sustentar tal afirmación.

De acuerdo con lo señalado precedentemente, esta Dirección Técnica Registral considera que se encuentra acreditada que la fecha de conclusión de la edificación materia de regularización consignada por la recurrente en el Formulario Registral – FOR no corresponde a la realidad, es decir, que la fecha consignada en ese documento es falsa.

Ahora, habiéndose determinado que la fecha de conclusión de la edificación materia de regularización consignada en el Formulario Registral – FOR por la recurrente, es falsa, corresponde establecer si esta incurrió en la falta establecida en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157.

El artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios establece como una de las conductas susceptibles de sanción por la Sunarp, "b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones", por su parte el artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, al regular las faltas graves imputables a los verificadores, prescribe: "Constituyen faltas graves: a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada (...)"

Asimismo, es necesario tener presente el principio de culpabilidad reconocido por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y en la doctrina administrativa que, como sabemos, también son fuentes del procedimiento administrativo. En efecto, el Tribunal Constitucional del Perú –en el considerando 12°, respecto al Expediente N° 2734– explica lo siguiente:

"El Tribunal Constitucional ha expresado, en reiterada jurisprudencia, que el principio de legalidad (...) constituye una



auténtica garantía constitucional de los derechos fundamentales de los ciudadanos y un criterio rector en el ejercicio del poder punitivo del Estado Social y Democrático de Derecho. Así, este principio no sólo exige que por ley se establezcan los delitos, sino también que las conductas proscritas estén claramente delimitadas por la ley, no permitiéndose la aplicación por analogía y el uso de cláusulas generales e indeterminadas en la tipificación de las prohibiciones. Asimismo, se estableció que los principios de culpabilidad, legalidad, tipicidad, entre otros, constituyen principios básicos del derecho sancionador, aplicables tanto en sede penal como administrativa."

La aplicación del principio de culpabilidad al caso materia del presente procedimiento, requiere de la necesaria comprobación que existe "dolo" o "culpa" en la actuación de la verificadora, así como de la existencia de una situación normal que le haga exigible un determinado comportamiento. Veamos:

De un lado, sobre el "dolo" o "culpa" (principio de culpabilidad). En el caso concreto, la verificadora tiene como función certificar la concordancia entre la realidad física con la información contenida en la documentación que se presenta al Registro y, además, tiene la obligación de actuar con diligencia (inciso "c" del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios). Sin embargo, en el procedimiento no consta el comportamiento o actuar diligente de la verificadora que permita vislumbrar por qué aseveró que la culminación de la construcción fue en marzo de 1999.

De otro lado, sobre la existencia de una situación normal que haga exigible un determinado comportamiento a la verificadora. Ello ha ocurrido en el caso concreto pues el deber de comportarse diligentemente reuendo a la verificadora no ha sido modificado por circunstancia o evento anormal o extraordinario que haga reconsiderar el comportamiento que debió tener.

La valoración en forma conjunta de todos estos elementos constituye una muestra irrefragable de que la actuación de la verificadora es reprochable y le es exigible la realización de otra conducta (esto es, una conducta diligente); por lo que, su comportamiento también se enmarca dentro del principio de culpabilidad.

En el presente caso, la verificadora responsable declaró en la documentación que dio mérito a la inscripción de la fábrica en vía de regularización, que la fecha de la conclusión de la misma fue Marzo de 1999, para lo cual debió realizar la constatación respectiva, con documentos que pudieran brindarle los propietarios (como pago de recibos por materiales o servicios que se emplearon en la demolición) o recurriendo a la base de datos de la Municipalidad o a la información que obra en la web, y verificando de manera directa la construcción, realizando

aproximaciones que le pudieran permitir definir las características propias, tales como la antigüedad de los acabados. De esta manera, la verificadora debió concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la realidad física del predio.

Efectivamente, con solo haber requerido las cuponeras del pago de impuestos del predio submaterna a los propietarios, o en su defecto de haberse acercado a la Municipalidad a solicitar los auto avalúos, hubiera podido advertir que no existía edificación alguna cuando menos hasta el año 2008, dado que existe en la Municipalidad un Acta de Inspección signada con el N° 21532 con lo que ha quedado constancia que al año 2008 el Lote 28 de la Mz. E Urb. Ingeniería I – Trujillo tenía un (01) solo piso y no los cinco (05) que fueron regularizados por la verificadora.

Sin embargo, de acuerdo a la propia manifestación de la apelante, ésta no efectuó ni una ni otra constatación, no realizó indagaciones mínimas, ni recabó documentación que pudiera llevarle a confirmar la información que le brindaron los propietarios de la edificación.

Respecto a los argumentos señalados en el recurso de apelación, merece las siguientes precisiones:

(i) Respecto a que se habría modificado la imputación de cargos:

Alega la recurrente que se ha modificado la imputación propuesta en la resolución de inicio del procedimiento disciplinario sancionador, sin embargo, de la sola lectura de lo detallado en los numerales 1.1 y 1.3 de la parte de antecedentes, se advierte claramente que no es así.

Siendo esto así, queda desvirtuado lo alegado por la impugnante que acusa que la administración ha alterado la cantidad de hechos e infracciones propuestas en la resolución de inicio.

(ii) Respecto a que la fecha de la terminación de la edificación es solamente imputable al propietario y no a la recurrente:

En el presente caso, la recurrente ha manifestado que efectivamente, ha suscrito el formulario de regularización que dio mérito a la inscripción generado con el título 2015-98139 en la partida 11075617 de la Oficina Registral de Trujillo, acusando que el dato consignado en la fecha de conclusión de la fábrica, es la que aproximadamente la manifestaron los propietarios, pues—como indica en sus descargos y en su apelación— no es función de la verificadora certificar la fecha de terminación de la edificación.

Al respecto, y como ya se ha detallado detenidamente en el numeral 3.2 del presente dictamen, el Verificador responsable es el principal actor de la regularización, máxime cuando en este procedimiento no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, por ello, corresponde



a dicho profesional verificar que las edificaciones materia de regularización hayan concluido antes del 21 de julio de 1999. La omisión de tal verificación implica el incumplimiento de su función de certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en el título presentado.

Efectivamente, de acuerdo a lo regulado en el artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, al definir al Verificador responsable, se establece que es el arquitecto o ingeniero civil colegiado que, bajo responsabilidad profesional, constata la existencia y características de la edificación; precisando el artículo 14 de la misma norma que "Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio".

Por su parte, el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley 27333², Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, establece que en los casos en que la Ley N° 27157 exija 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. Mientras que, el artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, dispone como función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que interviene, el certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada.

Asimismo, resulta necesario aclarar lo argumentado por la recurrente respecto al supuesto regulado en el artículo 79 del Subcapítulo II del Capítulo VII del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que regula el procedimiento de inscripción de las declaratorias de fábrica ordinarias, es decir de aquellas que se inician ante la Municipalidad conforme lo dispone la Ley 27157 y la Ley 29090, (las que siguen los procedimientos ordinarios como licencia de obra, ejecución, conformidad, etc.) que es distinto al trámite de regularización de declaratoria de fábrica, que es un procedimiento especial y abreviado donde no interviene la Municipalidad, por lo que la labor del verificador es relevante y no constituye una mera labor técnica, pues con su actuación se legitima el tratamiento legal que corresponde a la fábrica que será objeto de verificación.



² Ley 27333
Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley 27157
2.1. (...) Asimismo, en los casos que la Ley 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.
(...)

En este sentido, las funciones y acciones del verificador, se encuentran delimitadas bajo los parámetros de la responsabilidad antes enunciada; es decir, que las mismas giran en torno a la información que se consigna y suscribe en el Formulario Registral y otros documentos afines; por eso la relevancia y necesidad de que dichas acciones se realicen en forma responsable y prolija, bajo la cualidad de la verdad.

(iii) Respecto a que la información aportada por el SATT no produce efectos jurídicos respecto a la existencia de una realidad física y que la información obtenida a través del google earth no ha sido reconocida como prueba legal.

En cuanto al valor probatorio de los informes del SATT y del funcionario del área de Catastro de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, citados en el numeral 3.3 que antecede, este despacho debe expresar que en todo proceso administrativo, el funcionario competente se encuentra obligado a realizar todos sus esfuerzos a fin de encontrar la verdad material, disposición que ha sido recogida por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar³.

El principio de verdad establece que en todo procedimiento administrativo la autoridad administrativa competente, debe verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual adopta las medidas probatorias necesarias autorizadas por la Ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. Esto permite motivar y sustentar la decisión de fondo que, constituye además, un requisito de validez del acto administrativo.

Adicionalmente, debemos indicar que el artículo 175° del TUO de la Ley N° 27444 establece que los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir el resultado de un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa de la ley.

Como puede advertirse, considerando que no existen pruebas tasadas o plenas, cualquier tipo de medio probatorio servirá para acreditar la existencia de un hecho – en este caso, una presunta falta administrativa –, debido a que en la vía administrativa son admisibles cuantos medios de prueba puedan dar evidencia útil de los hechos a probar, salvo la prueba ilícita.

³ Ley 27444
1.11 Principio de verdad material.- En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual adopta las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. Esto permite motivar y sustentar la decisión de fondo que, constituye además, un requisito de validez del acto administrativo. En el caso de procedimientos tributarios la autoridad administrativa estará facultada a verificar por todos los medios disponibles la verdad de los hechos que se proponen por las partes, sin que ello signifique una sustitución del deber probatorio que corresponde a estas. Sin embargo, la autoridad administrativa estará obligada a ejercer dicha facultad cuando su pronunciamiento pudiera involucrar también al interés público.

En ese derrotero se puede apreciar que las pruebas valoradas conjuntamente, han permitido determinar que en la fecha de culminación de la obra indicada por el verificador, no se habían culminado los procesos constructivos materia de regularización.

Adicionalmente a lo anterior, en lo que respecta a las Resoluciones N° 290-2016-SUNARP/SN, N° 317-2015-SUNARP/SN y N° 319-2014-SUNARP/SN, citadas por la recurrente como argumento de defensa, debemos precisar que aquellas se refieren a casos similares entre sí, donde: (i) la denunciante es la Municipalidad de Miraflores (que acreditó la comisión de la falta del verificador con fotos y ortofotos); (ii) lo regularizado en todos los casos fue una ampliación de declaratoria de fábrica (lo que constituyó un atenuante para que la segunda instancia varíe la sanción imposita); y (iii) los imputados acusaron haber sido sorprendidos por los propietarios (lo que evidenció la negligencia incurrida).

En el presente caso, muy por el contrario, se trata de una regularización de toda la edificación, además se desprende de los argumentos de la apelante que no ha realizado diligencias para confirmar los datos “históricos” brindados por los propietarios del predio (pues no acusa haber sido inducida a error); solo se ha limitado a verificar la existencia de la edificación y su compatibilidad con las normas técnicas vigentes, con lo que de ninguna manera se pueden desvirtuar los hechos objetivos que sustentan la imputación de la infracción acusada. De este modo, queda determinado que su actuar califica dentro del supuesto de falsedad de la información presentada.

En cuanto a la graduación de la sanción, es pertinente señalar que, en el presente caso, la documentación obrante en el expediente permite establecer la intencionalidad con la que actuó la verificadora recurrente al consignar el mes marzo del año 1999 como fecha de conclusión de la edificación materia de regularización, toda vez que era consciente de la falsedad de tal información.

La doctrina explica lo siguiente: “La valoración del elemento de conocimiento propio del dolo es una operación muy compleja y escasamente fiable tanto por la dificultad (...) de penetrar en el cerebro del autor como por la variedad de componentes que contribuyen a ese conocimiento. Por lo que se refiere a lo primero -y a parte de las eventuales declaraciones realizadas por el infractor antes o después de su acción- suele aceptarse la presencia de unos criterios mínimos -los propios del conocimiento de una persona normal- graduables a la baja (en razón de su cultura) o a la alta (en razón de su capacitación técnica)”⁴.

Estos criterios para concluir en la intencionalidad de la verificadora son los siguientes: a) en el marco de la conducta procedimental, no se ha aportado los elementos que permitan comprender su decisión en

⁴ NIETO GARCÍA, Alejandro. Derecho Administrativo Sancionador. Quinta edición. Madrid: Tecnos, Año 2012. p. 339.



manifestar que la construcción culminó en el mes de marzo del año 1999, b) si una persona no interviene en la construcción, lo normal u ordinario consiste en recolectar la información, la prueba, de los hechos o cualquier elemento, que le permitan razonar y arribar a la fecha de conclusión de dicha construcción, sin embargo, esto no ha ocurrido, c) la verificadora no es una persona común, sino una profesional, por lo que, su conducta debe seguir las reglas de su profesión (máxime si se trata de una persona calificada para el ejercicio de esa función).

Habiendo desarrollado todo lo anterior, tenemos que la primera instancia ha sancionado a la recurrente por cuanto ha quedado plenamente acreditado que es parte de su función la verificación de la culminación de la obra y que, pese a ello, aquella no solo no ha cumplido diligentemente tal función sino, además, alega no tener la obligación de efectuar indagaciones mínimas para acogerse al trámite de regularización de edificaciones; todo lo cual, aun en el negado caso de no denotar dolo, cuando menos denota negligencia grave de la verificadora, lo que nos permite concluir en lo mismo: que la verificadora ha incurrido en una infracción grave sancionable.

Estando a lo expuesto precedentemente y de acuerdo a lo regulado por el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, esta Dirección Técnica considera que ha quedado acreditado que la verificadora ha incurrido en conducta sancionable, al advertirse falsedad en la información consignada en el formulario registral que forma parte del título archivado N° 2015-98139, en relación al año de conclusión de la declaratoria de fábrica, registrada en el asiento B00001 de la partida N° 11075617 del registro de predios de Trujillo, correspondiendo confirmar la sanción de cancelación de su inscripción en el índice de verificadores, impuesta por la Jefatura de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, conforme a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento antes citado.

IV.

CONCLUSIÓN:

Por las consideraciones expuestas, en opinión de esta Dirección Técnica Registral, se debe declarar INFUNDADA la apelación presentada por Sara Elizabeth Oliver Rengifo, al haber incurrido en responsabilidad, al adecuarse su conducta al supuesto previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN, CONFIRMANDO la sanción impuesta en la Resolución N° 011-2017-SUNARP/ZRN-V-JEF.



MELBA PALACIOS LEON
Directiva Técnica Registral (b)
SUNARP