

La intervención del Notario en los procedimientos de regularización de edificaciones – Ley 27157 – Tribunal Registral

Alberto Meneses Gómez¹

El pasado 03 de diciembre del 2021, el Tribunal Registral, en el CCL Pleno Registral, corrigió un error en el que venía incurriendo desde hace varios años, respecto a la competencia del Notario en los procedimientos de regularización de edificaciones al amparo de la Ley 27157 – Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

En efecto, solo se consideraba que era competente para dichos procedimientos el Notario del distrito notarial de donde se ubica el predio, lo cual no guardaba relación con la propia Ley 27157 y la Ley 27333 – Ley complementaria a la Ley 26662, ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones.

En principio, debemos precisar que la Ley 27157 regula dos tipos de procedimientos de regularización de edificaciones, a saber:

- Regularización de edificaciones sin necesidad de saneamiento de la propiedad. En este supuesto el artículo 3.1 de la Ley 27333 establece que si un propietario cuenta con título de propiedad registrado o que conste por escritura pública y que no requiera de saneamiento (entendido como saneamiento respecto del derecho de propiedad), el procedimiento de regularización de edificaciones se tramitará sin necesidad de intervención notarial. Vale decir, en este tipo de casos la persona que tiene a cargo y la que asume la responsabilidad sobre la regularización es el Verificador, pues es él quien verifica y declara si la edificación se ejecuto dentro del plazo, cumpliendo los parámetros, si existe alguna carga técnica o no.

Dicha norma también dispone que en estos casos se legalice la firma del Verificador y de la persona propietaria, acto en el cual interviene el Notario, pero solo para legalizar la firma más no para asumir alguna competencia y/o responsabilidad en la regularización de la edificación propiamente dicha.

- Regularización de edificaciones con saneamiento de la propiedad. En este supuesto el artículo 3.2 de la Ley 27333 dispone que si el propietario solo cuenta con título de propiedad que coste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio, formación de título supletorio o rectificación de áreas o linderos, el procedimiento de regularización se tramitará ante Notario Público.

Como se podrá observar en este caso existe un defecto u omisión en el derecho de propiedad del propietario, lo cual requiere que el Notario intervenga y asuma plena competencia para que sanearlo y con ello facilitar la regularización de la edificación del predio.

Es aquí donde el Notario tiene el rol principal respecto al saneamiento de la propiedad, generándose que dependiendo del procedimiento que realice tenga que acudir al predio a realizar una constatación, hacer publicaciones, recabar documentos, entre otros, lo cual

¹ Abogado por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Magister en Derecho Registral y Notarial por la Universidad San Martín de Porres. Cursando estudios de Doctorado en Derecho en la Universidad San Martín de Porres. Asociado senior del área inmobiliaria del Estudio Olaechea.

solo puede hacerlo si el predio se encuentra dentro de su distrito notarial donde ejerce competencia, no pudiendo realizarlo si esta fuera de esta.

Así las cosas, se establece que la intervención del Notario en los procedimientos de regularización de edificaciones realizados al amparo de la Ley 27157 y su reglamento, es: Notario dador de fe y autenticidad de documentos y Notario como instructor del procedimiento de regularización.

No obstante, el Tribunal Registral venía considerando que, en estos dos tipos de procedimientos y en donde la intervención del Notario es distinta, solamente podía intervenir el Notario del distrito notarial de donde se ubicaba el predio, lo cual generaba varios inconvenientes en caso de que el propietario no residiera en el predio o en el distrito de este, sino en otra ciudad, puesto que tenía que trasladarse a dicha ciudad solo para legalizar su firma.

Aunado a ello, en las circunstancias que vivimos por la pandemia del Covid-19 debe tenerse en cuenta que se han multiplicado los casos de sucesiones y con ello los copropietarios, quienes también tenían que cumplir con esta formalidad para realizar la regularización de la edificación de sus predios.

En este sentido, el Tribunal Registral correctamente y de manera clara ha dejado establecido por medio de un precedente de observancia obligatoria la existencia de los dos tipos de procedimientos de regularización de edificaciones y con ello la distinta intervención / participación que tiene el Notario en estos casos:

Competencia del Notario en los procedimientos de regularización de edificación de la Ley 27157, modificada por la Ley 27333

Cuando en la regularización de una edificación al amparo de la Ley 27157 no se realice conjuntamente saneamiento de titularidad el notario se limita a certificar firmas, por lo tanto, dicha labor la puede realizar cualquier notario sin importar la ubicación de su oficio.

Sí, por el contrario, se realiza regularización de edificación con saneamiento, entonces el notario instruye el procedimiento y emite un pronunciamiento final, en dicho supuesto su competencia se determina por la ubicación del predio a regularizar.

Criterio sustentado en Res. 644-B-2008-SUNARP-TR-L

Este criterio guarda coherencia con lo establecido por las leyes 27157 y 27333; así como, es preciso indicar que con esto se facilita y dinamiza la regularización de las edificaciones y sus inscripciones, generándose que los predios puedan revalorizarse para cualquier futura transferencia, más aún en las circunstancias que vivimos. Por ello, si solo se requiere regularizar la edificación sin realizar ningún acto de saneamiento del derecho de propiedad se podrá concurrir a cualquier Notario y, en caso se requiera hacer la regularización, pero con el saneamiento de la propiedad, si se tendrá que recurrir al Notario del distrito notarial en donde se ubica el predio/edificación.