



- Declaraciones juradas en el marco de la Ley 27157 y la Ley 30830 suscritas por verificador responsable arquitecto [REDACTED] cuya firma es certificada el 13.8.2025 por notario de Lima [REDACTED]
- Plano de zonificación de ampliación (Lámina A-02) de junio de 2025 suscrito por verificador responsable arquitecto [REDACTED] cuya firma es certificada el 13.8.2025 por notario de Lima [REDACTED]
- Plano de distribución resultante (Lámina A-03) de junio de 2025 suscrito por verificador responsable arquitecto [REDACTED] cuya firma es certificada el 13.8.2025 por notario de Lima [REDACTED]
- Plano de ubicación y localización (Lámina U-1) de julio de 2025 suscrito por verificador responsable arquitecto [REDACTED] cuya firma es certificada el 13.8.2025 por notario de Lima [REDACTED]

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Lima [REDACTED] formula tacha sustantiva en los términos que se reproducen a continuación:

TACHA SUSTANTIVA

[...]

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

1.- Se procede a la tacha del presente título por cuanto existe obstáculo insalvable que emana de la partida.

Mediante el presente título de regularización con FOR-Ley 27157, se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica ejecutado sobre el predio inscrito en la partida [REDACTED]. Al respecto, revisada la citada partida se aprecia que en el asiento 0008 corre inscrita una fábrica de un piso, en mérito del FOR con firmas certificadas el 01-02-2019, esto es a que dicha fecha la verificadora Arq. [REDACTED] declaró una construcción de un piso y no de tres pisos.

Ahora bien, dado que la declaración de la verificadora mencionada se realizó bajo los alcances de la Ley 30830 (publicada en el diario El Peruano el 27-07-2018 que amplió el plazo para la regularización de edificaciones al 31-12-2016), se entiende que la verificadora bajo su responsabilidad cumplió con declarar todo lo que existía en la realidad al 01-02-2019; por lo que no procede la inscripción de la ampliación de fábrica rogada en mérito de un nuevo FOR, por encontrarse en el supuesto de doble regularización.

IV. SUGERENCIAS:

Se deja constancia que queda expedito su derecho de solicitar la inscripción de ampliación de fábrica en mérito del FUE-Ley 29090.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:



Artículo 42 literal b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente expresa, entre otros, los fundamentos siguientes:

- Sostiene que no existe una «doble regularización» que justifique la tacha sustantiva, pues la fábrica inscrita originalmente en el año 2019 se tramitó y calificó estrictamente bajo los alcances de la Ley 27157. Argumenta que, si bien la Ley 30830 ya estaba vigente al momento de dicha inscripción, su reglamento operativo aún no había sido publicado, por lo que el acto registral previo se enmarcó correctamente en la normativa anterior aplicable a edificaciones culminadas antes de julio de 1999.
- Asimismo, afirma que la solicitud actual de ampliación de fábrica se ampara legítimamente en la Ley 30830 y su reglamento, el cual permite regularizar por única vez modificaciones en predios que ya pasaron por un proceso bajo la Ley 27157.
- En ese sentido, indica que el nuevo expediente no pretende una duplicidad de trámites, sino que constituye una continuación técnica y jurídica coherente sobre un inmueble que cuenta con una edificación anterior de 1988 y una ampliación culminada en diciembre de 2016.
- Finalmente, recalca que el propio asiento registral de la fábrica original especifica que el proceso se realizó de conformidad con el Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, lo que ratifica que la primera regularización agotó sus efectos bajo ese régimen específico. Por lo tanto, considera que la tacha carece de sustento jurídico al no reconocer que la normativa vigente autoriza expresamente la regularización de ampliaciones sobre bases registrales previas, solicitando así que el Tribunal Registral revoque la decisión y disponga la inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la Partida [REDACTED] del Registro de Predios de Lima corre inscrito el inmueble ubicado en el lote 8 de la manzana L-12 de la tercera etapa del Programa de Vivienda Urbanización [REDACTED] del distrito de Chorrillos de la provincia y departamento de Lima.



- En el asiento 00008 se registra, vía regularización al amparo de la Ley 27157, la declaratoria de fábrica que da cuenta de la edificación de un piso en este inmueble.
- En el asiento 00014 se registra el dominio a favor de [REDACTED].

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Resulta procedente la inscripción de una ampliación de fábrica bajo los alcances de la Ley 30830, si el predio ya cuenta con una fábrica inscrita mediante el mismo régimen de regularización y las nuevas obras cuya inscripción se solicita ya estaban culminadas al momento de la primera declaración técnica?

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita, vía regularización al amparo de la Ley 27157, la inscripción de la ampliación de fábrica respecto del inmueble inscrito en la partida [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

El registrador (e) formula tacha sustantiva señalando que ya consta inscrita una edificación de un piso declarada por una verificadora en el año 2019 bajo los alcances de la Ley 30830, por lo que, al haberse acogido previamente a dicha norma de regularización, se entiende que la profesional declaró bajo responsabilidad todo lo existente en la realidad física a esa fecha, por lo que esta ampliación de fábrica constituye un supuesto de doble regularización.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

2. Al respecto, se debe tener en cuenta que el Reglamento General de los Registros Públicos (**RGRP**) ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral; así, el literal b.2 del artículo 33 establece lo siguiente:

Artículo 33.- Reglas para la calificación registral
El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:



[...]

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

[...].

De esta manera, los criterios establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características.

Entonces, habiéndose emitido pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto del título presentado, en mérito del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, el pronunciamiento a expedirse deberá sujetarse al criterio ya establecido.

3. En tal sentido, la solicitud formulada a través del título apelado (2026-██████████) contiene la misma documentación que conformó el título 2025-2398678, el cual fue también apelado en su momento y dio mérito a que esta instancia emitiera la Resolución 4731-2025-SUNARP-TR del 23.10.2025, cuyos fundamentos fueron los siguientes:

[...]

9. Ahora, verificado los antecedentes registrales de la partida ██████████, se advierte que en el asiento 00008 se registró la declaratoria de fábrica, vía regularización, en mérito a la documentación que obra legajada en el título archivado N° 271412 del 01.02.2019.

Revisado el título archivado en mención, se aprecia que en el numeral 4 del FOR N° 1, se indica que **la fecha de finalización de la obra fue enero de 1988**, habiéndose declarado la edificación de un primer nivel

CONSTATACIÓN DE FABRICA 000005

DATOS DE LA FABRICA

Valor de la construcción: S/ 108 359.29 Fecha de terminación de la construcción: Enero 1988

PISO Y/O NIVEL	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	AREA LIBRE
PRIMER PISO	160.00	66.92	93.08

Dicho documento cuenta con certificación notarial de firmas del verificador responsable y propietarios del **01.02.2019 y del 30.01.2019**, respectivamente;



es decir cuando ya se encontraba vigente la Ley N° 30830; de modo tal que **la regularización se habría realizado bajo la vigencia de la Ley N° 30830 la cual fue publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27.07.2018, la misma que entró en vigencia al día siguiente de su publicación (28.07.2018).**

10. Al respecto, cabe señalar que pueden acogerse a una nueva regularización por única vez al amparo de la Ley N° 30830:

- Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157 (edificaciones culminadas antes del 21 de julio de 1999).

- Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones dentro del plazo ampliado establecido por la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972.

Sin embargo, en el presente caso – como lo indica la instancia de mérito- no estamos ante ninguno de los supuestos señalados anteriormente, previstos en la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 30830, pues cuando se emitió la citada Ley (**vigente desde el 28.07.2018**), el predio a que se refiere la rogatoria no había sido materia de regularización de edificación.

De modo tal que, cuando el verificador efectuó la declaración de la fábrica inscrita en el asiento 00008 de la referida partida, se presume que cumplió con su obligación de declarar todo lo que existía en la realidad física y que estaba dentro de los alcances de la norma de regularización vigente en ese momento. Por tanto, se entiende que declaró todo lo edificado hasta el 31.12.2016, fecha que ya estaba dentro del plazo de regularización permitido en ese momento por la Ley N° 30830. Nótese que, la ampliación de fábrica que hoy se solicita inscribir tiene como fecha de finalización de obra **diciembre-2016**:

CONSTATAción DE FÁBRICA			
4. DATOS DE LA FÁBRICA			
Valor de la construcción: S/.	108 758.00	Fecha de terminación de la construcción	DIC - 2016
PISO Y/O NIVEL	ÁREA OCUPADA	ÁREA TECHADA	ÁREA LIBRE
PRIMER PISO	160.00	105.90	54.10 (33.81 %)
SEGUNDO PISO		95.74	
TERCER PISO		58.98	

11. Por tanto, se concluye que la ampliación de fábrica que se solicita inscribir con el presente título, no se encuentra dentro de los supuestos susceptibles de regularización al amparo de la Ley N° 30830.

En similar sentido, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 4337-2025-SUNARP-TR del 03.10.2025, N° 3887-2025-SUNARP-TR del 09.09.2025, N° 2140-2025-SUNARP-TR (NSIR-T) del 22.05.2025, N° 0197-2025-SUNARP-TR (NSIR-T) del 16.01.2025, N° 0861-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 01.03.2024, N° 3818-2023-SUNARP-TR del 08.09.2023, N° 3640-2023-SUNARP-TR del 25.08.2023, N° 2581-2023-SUNARP-TR del



15.06.2023, N° 4120-2022-SUNARP-TR del 14.10.2022, N° 3946-2022-SUNARP-TR del 30.09.2022 y N° 2914-2022-SUNARP-TR del 22.07.2022, entre otras.

Por lo expuesto, **corresponde confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por la primera instancia.

[...].

Como se aprecia, esta resolución ratifica la excepcionalidad que rige la regularización de edificaciones, determinando que la pretensión del recurrente de inscribir una ampliación de fábrica bajo la Ley 30830 resulta jurídicamente improcedente al no configurar el supuesto de una «segunda regularización» permitida.

Esta instancia sustenta su razonamiento en que, dado que el predio ya había saneado su situación fáctica en 2019 -momento en el cual la ventana legal de la Ley 30830 ya estaba plenamente vigente-, el verificador técnico tenía el deber legal de declarar la totalidad de la realidad física existente hasta esa fecha, incluyendo la ampliación de 2016 que ahora se intenta registrar de forma extemporánea.

Por ello, al no tratarse de un inmueble que se acogió originalmente a regímenes antiguos (como la Ley 27157 original del año 1999) y que posteriormente realizó nuevas obras, sino de un intento de subsanar una omisión declarativa previa mediante un procedimiento excepcional que ya fue agotado, esta instancia confirmó la denegatoria.

4. Ahora bien, en esta nueva presentación se verifica que se ha presentado la misma documentación (salvo la referida a la independización de unidades inmobiliarias y reglamento interno) que fue objetada anteriormente por la primera instancia y confirmada como defecto insubsanable por la segunda instancia, razón por la cual resulta aplicable el mismo criterio adoptado en la Resolución 4731-2025-SUNARP-TR del 23.10.2025 al amparo del artículo 33 del RGRP.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

5. Respecto de lo indicado por el recurrente, se debe señalar que no es relevante que en el asiento 00008 se mencione formalmente a la Ley 27157, pues al momento de la certificación de firmas en 2019, la Ley 30830 ya integraba el ordenamiento jurídico.

Por ello, en virtud de la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley 30830, la regularización posterior solo procede para predios que ya habían agotado su saneamiento *antes* de la vigencia de dicha ampliación, por lo que, al haber ocurrido la primera declaratoria bajo el imperio de la



nueva norma, el administrado no se encuentra en el supuesto de excepción, debiendo canalizar su pretensión a través de la vía municipal ordinaria.

6. Se debe enfatizar que, según los artículos 9.1 y 14 del Reglamento de la Ley 27157, el verificador responsable emite una declaración jurada sobre la realidad física existente al momento de certificar su firma. En consecuencia, dado que la regularización inscrita en el asiento 00008 de la partida [REDACTED] se realizó con firmas certificadas el 1.2.2019, bajo la plena vigencia de la Ley 30830, el profesional tenía el deber jurídico de declarar la integridad de la edificación existente hasta el 31.12.2016.

Por tanto, la omisión de los pisos superiores en dicha oportunidad no habilita una «segunda regularización» por la misma vía excepcional, ya que se presume que lo publicitado en el Registro en 2019 agotó la realidad fáctica del predio para dicho periodo legislativo; cualquier modificación posterior o no declarada debe canalizarse ahora mediante el procedimiento ordinario de la Ley 29090.

7. Con relación a la vigencia de la Ley, el artículo 109 de la Constitución Política del Perú - referido a la vigencia y obligatoriedad de la ley - dispone que «La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte».

Como se puede apreciar, para que pueda afirmarse que la vigencia de una ley ha sido postergada, en ésta debe existir una disposición que establezca dicha postergación en todo o en parte. En el presente caso, la referida Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30830, dispone lo siguiente:

SEGUNDA.- Adecuación del reglamento

En el plazo de 30 días contados desde la entrada en vigencia de la presente ley, el Poder Ejecutivo adecúa el Texto Único Ordenado del Reglamento de 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.

Como se puede apreciar, la citada disposición no posterga la vigencia de la Ley N° 30830 hasta la adecuación del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157; por el contrario, afirma que desde su entrada en vigencia, en el plazo de 30 días, el Poder Ejecutivo deberá efectuar la adecuación del referido TUO, ello de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 6 de la Ley N° 291584 - Ley Orgánica del Poder Ejecutivo - que dispone que entre las funciones del Poder Ejecutivo se encuentra el reglamentar las leyes, en este caso, realizar las modificaciones al TUO del



Reglamento de la Ley N° 27157 de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 30830.

En consecuencia, se puede afirmar que el contenido de la Ley N° 30830 resulta de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación, es decir, desde el 28/7/2018, por lo que lo señalado por el apelante, respecto de que la ley no había entrado en vigencia hasta la entrada en vigencia de su reglamento operativo, no resulta cierto; debiendo desestimarse dicha afirmación.

8. Finalmente, se advierte que el presente recurso de apelación no se encuentra anotado en la partida materia de rogatoria (██████████), por lo que al amparo del artículo 152 del RGRP se dispone que en vía de regularización, el registrador a cargo efectúe la anotación correspondiente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Lima, conforme con el análisis de la presente resolución.

2. **DISPONER** la anotación del presente recurso de apelación en la partida materia de rogatoria, al amparo del artículo 152 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral