

**SUNARP**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**FORMULARIO REGISTRAL N°3
LEY N° 27157****INSCRIPCION DE PROPIEDAD Y/O REGULARIZACION DE LAS
EDIFICACIONES EN QUINTAS, CASAS EN COPROPIEDAD
Y OTRAS UNIDADES CON BIENES COMUNES⁽¹⁾****1. DATOS DEL SOLICITANTE ⁽²⁾**

Persona Natural :

--	--

Apellidos

Nombres

L.E. <input type="checkbox"/>	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°. <input type="text"/>
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------------------

--

Domicilio

Estado Civil:	Soltero <input type="checkbox"/>	Casado <input type="checkbox"/>	Viudo <input type="checkbox"/>	Divorciado <input type="checkbox"/>	Separado Judicialmente <input type="checkbox"/>
---------------	----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	---

--

Apellidos y nombres del (la) cónyuge

Representante o apoderado de la persona natural :

--	--

Apellidos

Nombres

L.E. <input type="checkbox"/>	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°. <input type="text"/>
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------------------

Persona Jurídica :

--

Razón Social o Denominación

Inscrita en : Tomo y Folio <input type="text"/>	Ficha o Partida Elect. No. <input type="text"/>
---	---

Registro de Personas Jurídicas de : <input type="text"/>
--

Representante o apoderado de la persona jurídica :

--	--

Apellidos

Nombres

L.E. <input type="checkbox"/>	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°. <input type="text"/>
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------------------

(1) Una quinta está constituida por varias unidades inmobiliarias que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común. Las casas en copropiedad son unidades inmobiliarias con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes. Las unidades inmobiliarias con bienes comunes, son unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de independización, edificadas sobre un terreno de propiedad común.

(2) Se entiende por solicitante al (los) propietario (s) de la edificación materia de regularización. Si son más los solicitantes deberá completarse la información en el anexo N° 1 - Ley N° 27157 o en el Anexo N° 2 - Ley N° 27157, según corresponda.

2. PARA LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD CUANDO EL TERRENO NO ESTA REGISTRADO

Datos del terreno :

Departamento : _____ Provincia : _____ Distrito : _____

Urbanización o Asentamiento: _____ Mz.: _____ Lte.: _____

Calle/Avenida/Jirón : _____ No.: _____

Area : _____

Linderos y Medidas Perimétricas :

Por el Frente : _____

Por la Derecha : _____

Por la Izquierda : _____

Por el Fondo : _____

Datos Adicionales : _____

CERTIFICACION NOTARIAL (3)

Quien suscribe, Notario de _____, certifico que el (los) solicitante (s) ha (n) :

- Exhibido ante mí, documento(s) privado(s) de fecha cierta que contiene(n) acto(s) jurídico(s) de enajenación, que acredita(n) su propiedad por un periodo ininterrumpido de cinco años. ☐

- Exhibido ante mí, documento privado(s) de fecha cierta y escritura(s) pública(s) que contiene(n) actos jurídicos de enajenación que acreditan su propiedad por un periodo ininterrumpido de cinco años. ☐

- Obtenido notarialmente títulos supletorios. ☐

- Tramitado notarialmente la declaración de prescripción adquisitiva de dominio. ☐

- Exhibido ante mí, títulos supletorios cuyo trámite se inició ante un Notario, se presentó oposición de Tercero y se terminó de tramitar ante el Fuero Judicial o Arbitral. ☐

Asimismo, doy fe de la validez legal de dicho(s) documento(s).

Nombres, Apellidos, firma y sello del Notario :

Fecha de la certificación :

(3) Usted no requiere de esta certificación si cuenta con escritura (s) pública (s) y/o resoluciones judiciales que contiene (n) actos jurídicos de enajenación que acreditan su propiedad por un periodo ininterrumpido de 5 años y en dicha (s) escritura (s) consta (n) el área, linderos y medidas perimétricas del terreno. Pase directamente al rubro 5 (constatación de fábrica).

3. PARA LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD CUANDO EL TERRENO ESTA REGISTRADO

Datos de inscripción del terreno:

Inscrito en : Tomo y Folio

Ficha o Partida Elect. No.

Registro de la Propiedad Inmueble de :

Si el terreno se encuentra en proceso de Habilitación Urbana

Expediente N°

Resolución que aprueba el proyecto
de Habilitación Urbana :

Datos de su inscripción :

Asiento :

Rubro :

Si el terreno está registrado a nombre de quien le otorgó el título de propiedad y su adquisición consta en escritura pública, deberá acompañar dicho documento público y marcar a continuación el tipo de acto contenido en él :

Compraventa

☐

Permuta

☐

Anticipo de legítima

☐

Donación

☐

Partición

☐

Dación en pago

☐

Otro (Especificar) :

Fecha del documento :

CERTIFICACION NOTARIAL:

Si su derecho de propiedad consta en documento privado de fecha cierta, el terreno está registrado a nombre de una persona diferente de quien le otorgó el título de propiedad o usted no tiene título de propiedad, deberá contar con la siguiente certificación notarial :

Quien suscribe, Notario de _____, certifico que el (los) solicitante (s) ha (n) :

- Exhibido ante mí documento privado de fecha cierta que acredita su propiedad adquirida por (4)

☐

- Tramitado notarialmente la correspondiente declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, habiéndosele(s)
declarado propietario(s)

☐

Asimismo, doy fe de la validez legal de dicho(s) documento(s).

Nombres, apellidos, firma y sello del Notario :

Fecha de la certificación :

(4) Precisar el tipo de acto, por ejemplo, compraventa, donación, permuta, anticipo de legítima, etc.

CERTIFICACION NOTARIAL (5) :

Si el área, linderos y medidas perimétricas del terreno no están determinados o existe discrepancia entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos con los que figuran en la partida registral del predio, deberá contar con la siguiente certificación notarial :

Quien suscribe, Notario de _____ Certifico que el (los) solicitante (s) ha (n) :

- Saneado notarialmente el área, linderos y medidas perimétricas del terreno de su propiedad (6). ☐
- Exhibido ante mi Escritura Pública de conformidad de área suscrita por el solicitante y todos los propietarios de los predios colindantes. ☐

Nombres, Apellidos, firma y sello del Notario :

Fecha de la certificación :

4. DEL REGIMEN INTERNO ELEGIDO

PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMUN ☐

INDEPENDIZACION Y COPROPIEDAD (7) ☐

(5) Usted no requiere de esta certificación notarial si cuenta con sentencia de rectificación judicial de área. Pase directamente al rubro 5 (constatación de fábrica).
(6) Sólo procede si el área real es igual o menor a la registrada, o siendo mayor aquélla no exista superposición de áreas.
(7) Sólo podrá optarse por este régimen, si las secciones independizadas cuentan con un solo piso, o que de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

7. OBSERVACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME TECNICO DE VERIFICACION

[illegible]

8. ENTIDADES A LAS QUE SE REQUIRIO INFORME TECNICO DE VERIFICACION AD HOC

Instituto Nacional de Cultura (INC)	<input type="checkbox"/>	Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA)	<input type="checkbox"/>
Dirección General de Medio Ambiente del Viceministerio de Vivienda y Construcción	<input type="checkbox"/>	Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP)	<input type="checkbox"/>
Instituto Nacional Defensa Civil (INDECI)	<input type="checkbox"/>	Ministerio de Defensa	<input type="checkbox"/>
		Otro _____	<input type="checkbox"/>

9. DE LOS PROPIETARIOS Y SUS CASAS O UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA ⁽¹⁰⁾

	Apellidos y Nombres Razón Social o Denominación	Piso y/o Nivel	Casa o Unidad	Uso Asignado	Area Techada	Area Libre	Porcentaje en los bienes comunes
1.							
Cónyuge							
2.							
Cónyuge							
3.							
Cónyuge							
4.							
Cónyuge							
5.							
Cónyuge							
6.							
Cónyuge							
7.							
Cónyuge							

[10] De haber más propietarios completar la información en el Anexo N° 3 - Ley N° 27157 o adjuntar el íntegro del listado en documento anexo firmado por el verificado (en este último caso se recomienda acompañar esta información en medio magnético).

INDEPENDIZACION DE LAS CASAS O UNIDADES

10. DE LAS CASAS O UNIDADES (11)

Unidad	Area Ocupada (12)	Linderos y Medidas Perimétricas
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo

(11) De faltar espacio, completar la información en el Anexo N° 7 - Ley N° 27157 o adjuntar el íntegro de la independización en memoria descriptiva impresa firmada por el verificador (en este último caso se recomienda acompañar esta información en medio magnético).

(12) Consignar en este rubro la suma del área techada y el área libre indicada en el rubro 5 de este Formulario.

11. DE LAS AREAS COMUNES DE LAS CASAS O UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA (13)

Tipo de Area Común	Area Ocupada	Linderos y Medidas Perimétricas
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la izquierda
		Por el fondo

(13) De faltar espacio, completar la información en el Anexo N° 8 - Ley N° 27157 o adjuntar el íntegro del listado de las áreas comunes en memoria descriptiva impresa firmada por el verificador (en este último caso se recomienda acompañar esta información en medio magnético).

REGLAMENTO INTERNO Y JUNTA DE PROPIETARIOS⁽¹⁴⁾

12. REGIMEN DE BIENES COMUNES : Marcar con X los bienes considerados comunes

1. El terreno ocupado por las áreas comunes (15)	
2. Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirvan a una o más secciones.	
3. Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, las vías aéreas de circulación de uso común.	
4. Las fachadas y las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común.	
5. Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardiana y otros.	
6. Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros bienes que no estén destinados a una sección en particular.	
7. Los patios y demás espacios abiertos.	
8. Otros bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios (Especificar).	

13. REGIMEN DE SERVICIOS COMUNES : Marcar con X los servicios considerados comunes

1. La guardiana, la portería, y la jardinería.	
2. La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y, en general, de los bienes de propiedad y uso comunes.	
3. La incineración y/o eliminación de basura.	
4. Los Servicios Públicos (Alumbrado Público, Baja Policía y Jardines Públicos), cuyo pago corresponda a los propietarios en su conjunto.	
5. La administración de la edificación.	
6. Otros (Especificar):	

14. BIENES EN COPROPIEDAD ⁽¹⁶⁾

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

(14) Los rubros 12 y 13 sólo deben ser llenados si el régimen optado es el de propiedad exclusiva y bienes comunes.

(15) Tratándose de este tipo de edificaciones en ningún caso se puede considerar el terreno sobre el cual está edificada la sección de propiedad exclusiva como bien común, salvo que sobre el mismo terreno exista más de una sección.

(16) Este rubro sólo será llenado si el régimen interno optado es el de independización y copropiedad.

15. APROBACION DEL REGLAMENTO INTERNO

- Nos adherimos al Reglamento Interno Modelo aprobado por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, el que adjuntamos debidamente llenado.

☐

- Nos adherimos al Reglamento Interno Modelo, el que adjuntamos debidamente llenado, más los artículos complementarios que hemos aprobado y que también acompañamos.

☐

- Adjuntamos el Reglamento Interno propio aprobado por

El promotor o constructor

☐

Los propietarios

☐

Fecha de aprobación y/o adhesión: _____

Promotor o Constructor: _____

Nombres y Apellidos/Denominación o Razón Social

Propietarios intervinientes en la aprobación y/o adhesión: (17)

Nombres y Apellidos / Razón Social o Denominación	% de Participación o Copropiedad	Firma
Total :		

16. DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Denominación : _____

Fecha de la elección de la Junta Directiva (18) : _____

Porcentaje de votos con el que se eligió la Junta Directiva : _____

Período de duración de la Junta Directiva: _____

Integrantes de la Junta Directiva :

Cargo	Nombres y Apellidos

(17) de faltarle espacio, completar la información en el Anexo N° 12 - Ley N° 27157.

(18) En caso de contar sólo con Presidente de la Junta de Propietarios, señalar la fecha en la que se eligió a éste.

17. DATOS Y CERTIFICACION DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

<input type="text"/>			
Apellidos y Nombres			
Documento de Identidad :	<input type="text"/>	Domicilio :	<input type="text"/>
Verificador	Público <input type="checkbox"/>	→ Entidad :	<input type="text"/>
	Privado <input type="checkbox"/>		
	Arquitecto <input type="checkbox"/>	Ingeniero Civil	<input type="checkbox"/>
	N°. de Código CIR <input type="text"/>		

El profesional que suscribe certifica la concordancia entre la realidad y la información técnica contenida en este Formulario, en el informe Técnico de Verificación y sus anexos, así como en los planos de ubicación y de distribución que se adjuntan; y, asume con el (los) solicitante(s) la responsabilidad sobre la verdad y exactitud de dicha información; pudiendo ser pasible de las sanciones contempladas en el artículo 15° del Reglamento de la Ley N° 27157, y conjuntamente con el solicitante, de las acciones civiles y penales previstas en la Ley N° 25035 para los casos de fraude o falsedad en la prueba documental o en la declaración.

Firma y sello del Verificador :

Fecha de la certificación :

18. FIRMA (S) DEL (LOS) SOLICITANTE (S) (19)

APELLIDOS Y NOMBRES	FIRMA

[19] Si son más los solicitantes, utilizar el anexo N° 15 - Ley 27157.

19. CERTIFICACION Y LEGALIZACION NOTARIAL

Quien suscribe, Notario de _____, certifico que he tenido a la vista el acta simple respectiva de la reunión de propietarios en la que se tomó el acuerdo para iniciar el trámite de regularización, acompañado del (los) siguiente (s) documento(s):.

- Cartas notariales cursadas. ☐
- Recortes periodísticos de publicación del acuerdo (20). ☐

Asimismo, doy fe de que dicha reunión se realizó dentro del plazo previsto por el artículo 6° de la Ley 27157 y el artículo 19° del Reglamento de la misma.

También certifico que:

- He tenido a la vista el Acta de Junta de Propietarios en virtud de la cual se eligió la Junta Directiva, de acuerdo con lo consignado en el punto 16 del presente formulario. ☐
- La firma del verificador y la del (los) solicitante(s) y/o de su(s) representante(s), corresponde a la(s) del (los) documento(s) de identidad que he tenido a la vista. ☐
- El (los) poder (es) del (los) representante(s) del (los) solicitante(s) es (son) suficiente(s). ☐

Nombres, apellidos, firma y sello del Notario :

Fecha de la certificación y legalización

20. ANOTACION DE INSCRIPCION (21)

Ha (n) sido registrado (s) el (los) acto (s) registral (es) siguiente (s):

En el (los) siguiente (s) asiento (s):

Firma del Registrador: _____ Fecha: _____

Registro de la Propiedad Inmueble de: _____

(20) Solo se marcará este recuadro, en el supuesto del artículo 24° de la Ley 27157 o en los casos en que se haya acordado la modificación del porcentaje de participación en las áreas comunes y no hayan asistido a la reunión todos los propietarios.

(21) Tratándose de un asiento electrónico o de una anotación compleja, el registrador anejará la correspondiente anotación de inscripción.