

LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES NO PERMITE QUE SE LEGALICEN USURPACIONES O INVASIONES DE AIRES DE VIAS DE DOMINIO PUBLICO O DE PREDIOS COLINDANTES, CON VOLADIZOS O BALCONES CERRADOS



Poste de alumbrado público, con alimentación de red eléctrica subterránea, que ha sido empotrada a la edificación, presenta **riesgo eléctrico grave para la vida, el cuerpo y la salud** de las personas que ocupan la edificación; originado por la construcción de voladizos fuera de los planos verticales del perímetro superficial de predio usurpando aires de la vía de dominio público.

No tienen acceso a los servicios públicos urbanos, en este caso el pasaje informal tiene edificaciones con voladizos en ambas márgenes de la vía pública informal, que no tienen instalaciones eléctricas de baja tensión y alumbrado público.

Edificación de cinco pisos con **voladizos escalonados fuera de los linderos de la propiedad, y que usurpan aires de la vía de dominio público.**

“La regularización de edificaciones no permite que se legalicen usurpaciones o invasiones de aires de Vías Públicas de dominio público o predios colindantes, con VOLADIZOS O BALCONES CERRADOS; pues ello afecta el derecho de propiedad de terceros, trasgrediendo la Constitución Política, el Código Civil, el Código Penal, la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y el Reglamento Nacional de Edificaciones. En ningún caso se puede autorizar que a través de un simple acto unilateral del invasor administrado, se pretenda legalizar esta situación de hecho”.

- 1) **La Constitución Política del Perú de 1,993**, establece, en el **Capítulo III, De la propiedad:**
Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público. **Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a Ley, para su aprovechamiento económico.**
- 2) **El Código Civil del Perú, respecto a la propiedad predial, establece:**
Artículo 954.- Extensión del derecho de propiedad.
La propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, comprendido dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.
Artículo 957.-Normas aplicables a la propiedad predial
La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.
- 3) **Código Penal, Ley N° 30076 Ley que modifica el código penal, código procesal penal, código de ejecución penal y el código de los niños y adolescentes y crea registros y protocolos con la finalidad de combatir la inseguridad ciudadana.**
Artículo 204. Formas agravadas de usurpación
La pena privativa de libertad será no menor de cuatro ni mayor de ocho años e inhabilitación, según corresponda, cuando la usurpación se comete:
4.-Sobre bienes de Estado o de comunidades campesinas o nativas, o sobre **bienes destinados a servicios públicos** o inmuebles que integran el patrimonio cultural de la nación declarados por la entidad competente.
7.- Abusando de su condición o cargo de funcionario o servidor público.
Será reprimido con la misma pena **el que organice, financie, facilite, fomente, dirija, provoque o promueva la realización de las usurpaciones de los inmuebles de propiedad pública o privada.**
- 4) **Ley Orgánica de Municipalidades, LEY 27972**, establece en:
Artículo 55º.-Patrimonio municipal: Los bienes de dominio público de las municipalidades son inalienables e imprescriptibles.
Artículo 56º, Bienes de propiedad municipal: Son bienes de las municipalidades, las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público.
- 5) **Reglamento Nacional de Edificaciones (2006)**, establece en él **Título III.1-Arquitectura, Capítulo I – Características de diseño**
Artículo 14.- Los voladizos tendrán las siguientes características:
En las **edificaciones que no tengan retiro no se permitirá voladizos sobre la vereda**, salvo que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya protección caiga sobre la vía pública.

En tal sentido, **el predio no se limita al terreno, sino toda la línea vertical dentro de los planos verticales que rodea al perímetro superficial, ya sea hacia el espacio o al centro de la tierra; por lo tanto la construcción sobre el espacio aéreo también constituye una invasión en el terreno ajeno.**

Las excepciones serían el error en la medición de la superficie inscrita, la existencia de áreas sin perfecta delimitación por falta de deslinde, **la tolerancia registral o tolerancia municipal para voladizos y balcones cerrados.**