



PERÚ


Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1923-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 17 AGO. 2018


APELANTE : SARA GÁLVEZ HUAMANCAJA.
TÍTULO : N° 870132 del 18/4/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 10665 del 10/7/2018.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO (s) : Rectificación de declaratoria de fábrica, reglamento interno, independización, entre otros.

SUMILLA :

ÁREA OCUPADA DE PISOS SUPERIORES

El área ocupada del segundo piso y/o niveles superiores deber ser igual al área del terreno, salvo que exista alero externo, en cuyo caso su área se incrementará a partir del siguiente nivel.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la rectificación de declaratoria de fábrica, reglamento interno, independización, entre otros, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11154964 del Registro de Predios de Huancayo.

Para tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción de reglamento interno con independización – régimen de secciones de uso exclusivo y de uso común, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja, cuya firma fue certificada el 6/12/2017 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.
- Documento privado referido a la independización de unidades de uso exclusivo y de uso común con reglamento interno, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja, cuya firma fue certificada el 6/12/2017 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.
- Plano de ubicación y localización – independización (lámina A-01), elaborado en noviembre del 2017, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 6/12/2017 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.
- Plano de distribución por plantas – seccionamiento (lámina A-01), elaborado en diciembre del 2017, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 6/12/2017 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.
- Solicitud de inscripción de independización de unidades de uso exclusivo y de uso común con reglamento interno, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja, cuya firma fue certificada el 16/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.



- Documento privado referido a la independización de unidades de uso exclusivo y de uso común con reglamento interno, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja, cuya firma fue certificada el 16/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.
- Anexo N° 4 – Ley N° 27157, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja y autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuyas firmas fueron certificadas el 16/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara¹.
- Plano de ubicación y localización – declaratoria de fábrica (lámina A-01), elaborado en enero del 2016, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 16/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara².
- Plano de ubicación y localización – independización (lámina A-01), elaborado en enero del 2016, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 16/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.
- Plano de distribución 1-2-3-planta azotea – declaratoria de fábrica – aclaración (lámina ARQ-1), elaborado en abril del 2018, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 16/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara³.
- Plano de distribución 1-2-3-planta azotea – independización (lámina ARQ-2), elaborado en abril del 2018, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 16/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

En el reingreso por subsanación del 23/5/2018 se presentó la siguiente documentación:

- Escrito de levantamiento de observaciones suscrito por Sara Gálvez Huamancaja, cuya firma fue certificada el 8/5/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara⁴.
- Solicitud de inscripción de la independización de unidades de uso exclusivo y de uso común con reglamento interno en vía de aclaración, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja, cuya firma fue certificada el 8/5/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara⁵.
- Documento privado referido a la independización de unidades de uso exclusivo y de uso común con reglamento interno en vía de aclaración, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja, cuya firma fue certificada el 8/5/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara⁶.
- Plano de distribución 1-2-3-planta azotea – independización (lámina ARQ-2), elaborado en abril del 2018, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 8/5/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara⁷.

¹ También se adjunta una reproducción certificada de dicho documento, expedido el 17/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

² También se adjunta una reproducción certificada de dicho documento, expedido el 17/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

³ También se adjunta una reproducción certificada de dicho documento, expedido el 17/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

⁴ También se adjunta una reproducción certificada de dicho documento, expedido el 8/5/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

⁵ También se adjunta una reproducción certificada de dicho documento, expedido el 8/5/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

⁶ También se adjunta una reproducción certificada de dicho documento, expedido el 8/5/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

⁷ También se adjunta una reproducción certificada de dicho documento, expedido el 8/5/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.



RESOLUCIÓN No. - 1923 -2018-SUNARP-TR-L

- Anexo N° 4 – Ley N° 27157, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja y autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuyas firmas fueron certificadas el 16/5/2018 por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo⁶.
- Un (1) Cd.

Con el recurso de apelación se adjuntó la siguiente documentación:

- Anexo N° 4 – Ley N° 27157, suscrito por Sara Gálvez Huamancaja y autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuyas firmas fueron certificadas el 5/7/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.
- Plano de ubicación y localización – independización (lámina A-01), elaborado en julio del 2018, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 5/7/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.
- Plano de distribución 1-2-3-planta azotea – independización (lámina ARQ-2), elaborado en abril del 2018, autorizado por arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares, cuya firma fue certificada el 5/7/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huancayo Wilber Mario Quispe Poma observó el título en los siguientes términos:

Antecedentes:

Presentante: Sara Huamancaja Gálvez
Acto(s): Reglamento interno, independización (5), junta de propietarios, rectificación de error de concepto.
Partida(s) involucrada(s): 11154964 del Registro de Predios.

Defectos advertidos:

Verificado el reingreso de fecha 23/5/2018, se reitera lo siguiente:

1. DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA (EN VÍA DE RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CONCEPTO).

Verificado el cuadro de áreas del anexo 4, se aprecia que las áreas ocupadas y por ende las áreas libres del tercer piso y azotea, no se adecuan a lo regulado en art. 2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA. TUO Del Reglamento de la Ley N° 27157. A dicho efecto debe tenerse en cuenta que: "El área ocupada del segundo piso y/o niveles superiores deben ser igual al área del terreno, salvo que exista alero externo que forme parte del área techada, en cuyo caso se incrementaría en dicha área" criterio asumido en la Res. N° 1127-2012-SUNARP-TR-L del 14/3/2012.

Por lo que deberá aclarar al respecto teniendo en cuenta lo indicado, además deberá de adjuntar el plano de ubicación y localización, en el que contenga dicha información, bajo las mismas formalidades.

2. DEL PLANO DE DISTRIBUCIÓN.

⁶ También se adjunta dos reproducciones certificadas de dicho documento, expedidos el 17/5/2018 por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo.

2.1. Visto el plano de independización de abril - 2018, se advierte que no se ha consignado las medidas perimétricas de los linderos del frente de los ductos de iluminación, de las secciones 2, 4 y 5.

Por lo tanto, sirvase aclarar adjuntando nuevo plano de distribución que contenga los datos correctos, y bajo la misma formalidad.

** Se deja constancia que nos reservamos de la calificación integral del título, en tanto se aclare y rectifique las áreas ocupadas de la declaratoria de fábrica, por lo que, también será necesario aclarar las partes pertinentes del reglamento interno otorgado, en cuanto corresponda.

Cita legal:

Art. 2011 del Código Civil.

Numeral V del Título Preliminar y arts. 31 y 32 del T.U.O. del RGRP, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN y en las normas invocadas.

Sugerencias:

- Respecto a la declaratoria de fábrica, para la subsanación deberá adjuntar via reingreso el anexo 4 del FOR N° 1, con firmas certificada notarial (mismo notario que certificó) el mismo que deberá estar suscrito por el verificador y los propietarios, subsanando las observaciones efectuadas, así como el nuevo plano de ubicación y localización debidamente aclarado con certificación notarial de la firma del verificador (en original y dos copias).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Recalculando las áreas se tiene:

- El área ocupada del primer piso es igual al área de terreno (145.58 m^2), se considera área libre al área de la lavandería y de la esquina (ochavo) que sumado da 4.88 m^2 .
- El área ocupada del segundo piso, se considera los aleros o volados del techo que sirve de base al segundo piso, considerando que el área libre es el ducto de ventilación del medio del departamento que se proyecta hasta la azotea. Por tanto, su área ocupada es de 157.43 m^2 y su área libre es de 0.90 m^2 , siendo el área techada la diferencia de estos (156.53 m^2).
- El área ocupada del tercer piso, considerando el área techada de 156.53 m^2 , ya que ducto de ventilación del medio lo usa como ventilación pero no lo ocupa este piso. Entonces, el resultado es: área ocupada de 156.53 m^2 , área libre es el ducto de ventilación que si lo ocupa es de 3.77 m^2 , siendo la diferencia de estas dos áreas (152.76 m^2) como área techada.
- El área ocupada en la azotea es de 152.76 m^2 , que es un área física que se puede pisar, descontando los huecos o ductos de iluminación y ventilación. Sobre esta área "pisable" ocupada de 152.76 m^2 se edificó una habitación y un baño, el cual techado tiene un área de 23.22 m^2 , quedando como área libre 129.54 m^2 que es la diferencia entre el área ocupada menos el área techada.

Concluyendo, el área resultante es:

Nivel o piso	Área ocupada	Área techada	Área libre
--------------	--------------	--------------	------------

RESOLUCIÓN No. - 1923 -2018-SUNARP-TR-L

1° piso	145.58 m ²	140.70 m ²	4.88 m ²
2° piso	157.43 m ²	156.53 m ²	0.90 m ²
3° piso	156.53 m ²	152.76 m ²	3.77 m ²
Azotea	152.76 m ²	23.22 m ²	129.54 m ²

- El área ocupada es igual a decir área útil, utilizable, pisable. Los ductos son áreas libres de edificación, salvo que estas estuvieran techadas en la azotea como lucernarios, que no es este caso, ya que son a cielo abierto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El lote 64 de la manzana F, ubicado en el sector "1" zona "A" del asentamiento humano "Justicia, Paz y Vida" del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín, corre inscrito en la partida electrónica N° 11154964 del Registro de Predios de Huancayo.

Dicho predio cuenta con un área de 145.58 m² encerrados dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- **Por el norte** : Colinda con el lote 63 en 14.71 ml.
- **Por el sur** : Colinda con el pasaje Junín en 14.70 ml.
- **Por el este** : Colinda con el pasaje Ayacucho en 9.90 ml.
- **Por el oeste** : Colinda con el lote 65 en 9.90 ml.

El dominio del predio *submateria* se encuentra registrado a favor de Sara Gálvez Huamancaja.

En el asiento B00001 de la partida citada, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 8492 del 23/2/2016, se registró la declaratoria de fábrica del predio *submateria* en vía de regularización (Ley N° 27157), con las siguientes áreas:

Piso y/o nivel	Área ocupada	Área techada	Área libre
1° piso	154.58 m ²	151.17 m ²	3.41 m ²
2° piso	-	147.38 m ²	11.74 m ²
3° piso	-	147.38 m ²	11.74 m ²
Azotea	-	15.89 m ²	143.23 m ²

En el asiento B00002 de la partida citada, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 8492 del 23/2/2016, se registraron las cargas técnicas de la mencionada declaratoria de fábrica.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si el área ocupada total del segundo piso y demás pisos superiores debe ser igual al área del terreno del predio.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en

el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Concordantemente, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto: "a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...)".

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación de declaratoria de fábrica, entre otros actos, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11154964 del Registro de Predios de Lima, el cual cuenta con un área de terreno de 145.58 m².

Con dicha rectificación, se busca variar las áreas ocupadas, techadas y libres de todos los niveles de la edificación realizada sobre el predio *submateria*.

Cabe indicar que, conforme al Anexo N° 4 certificado el 5/7/2018, la recurrente y el verificador arquitecto Jesús Antonio Matos Castellares manifiestan que el área ocupada del primer piso es igual al área del predio, mientras que las áreas ocupadas del segundo piso, tercer piso y azotea es igual al área del terreno más el área del voladizo existente por las dos calles con las que colinda.

3. Ahora bien, el término "alero" de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones es la parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte, que en el presente caso se ha denominado "voladizo". En ese sentido, dicho alero no podrá considerarse como área ocupada en el nivel en el que se genere; sin embargo, corresponde establecer si debe ser considerada como área techada de dicho nivel.

Al respecto, el Reglamento Nacional de Edificaciones – aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA – define al área techada como la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No forman parte del área techada, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubra los patios interiores. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

RESOLUCIÓN No. - 1923 -2018-SUNARP-TR-L

A su vez, en el artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 27157 se detallaron los términos que se emplean en la normatividad aplicable, así, con relación al área techada en su numeral 2.2 señala que corresponde al área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso, incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo.

4. Concordando las definiciones expuestas anteriormente, será área techada todo lo que se encuentre dentro de la proyección del techo sobre el plano del piso.

En ese sentido, los aleros o voladizos externos no formarán parte de las áreas ocupadas ni techadas del nivel en el que se generan, por cuanto sobrepasan los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo.

Sin embargo, el alero externo deberá formar parte de la descripción de la edificación, pues la consignación de las medidas y área del alero externo justifica el incremento de área de los pisos superiores, en la medida que acrecienta el área ocupada de estos pisos. Es decir, si resulta necesario consignar el área del alero en el primer piso así como en los niveles en los que se genere, como un área distinta al área techada del respectivo piso, a efectos de establecer el incremento de área en el siguiente nivel.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 117-2013-SUNARP-TR-L del 22/1/2013, N° 1888-2014-SUNARP-TR-L del 3/9/2014, N° 2393-2014-SUNARP-TR-L del 17/12/2014, entre otras.

5. En el presente caso, de la revisión de los cuadros de áreas que constan en el Anexo N° 4 (certificado el 5/7/2018) así como en los planos de ubicación y localización de la declaratoria de fábrica (certificado el 16/4/2018) y de la independización (certificado el 5/7/2018), se advierte que producto de la rectificación materia de rogatoria la edificación contaría con las siguientes áreas:

Nivel o piso	Área ocupada	Área techada	Área libre
1° piso	145.58 m ²	140.70 m ²	4.88 m ²
2° piso	157.43 m ²	156.53 m ²	0.90 m ²
3° piso	156.53 m ²	152.76 m ²	3.77 m ²
Azotea	152.76 m ²	23.22 m ²	129.54 m ²

Como se puede apreciar, en los documentos señalados consta que el área ocupada del segundo piso y niveles superiores es mayor al área del terreno (145.58 m²), sin embargo, no se han precisado las áreas de los aleros externos que justificarían el incremento del área ocupada.


Dicha circunstancia genera que no exista adecuación entre las áreas ocupadas, techadas y libres del segundo piso y niveles superiores que se solicitan inscribir respecto al área del terreno.

6. Dicho lo anterior, a efectos de calificar la procedencia de la rectificación materia de rogatoria, deberá presentarse la documentación técnica correspondiente a la declaratoria de fábrica en la que se precise las medidas



y el área del alero externo que se genera en el primer nivel a efectos de justificar el incremento de área de los niveles superiores.

Además, deberán corregirse las cotas de los linderos en todos los niveles de la edificación del predio *submateria* que consta en el plano de distribución presentado correspondiente a la aclaración de la declaratoria de fábrica (lámina ARQ-1)⁹, toda vez que su sumatoria (sin considerar aleros externos) no coinciden con las medidas perimétricas inscritas en la partida electrónica N° 11154964 del Registro de Predios de Lima, tal como se aprecia a continuación:



	Plano presentado	Partida N° 11154964
Por el este (frente)	10.01 ml	9.90 ml
Por el norte (derecha)	15.21 ml	14.71 ml
Por el sur (izquierda)	15.21 ml	14.70 ml
Por el oeste (fondo)	10.01 ml	9.90 ml

Por lo expuesto, corresponde **confirmar** el extremo 1 de la observación, de conformidad con los fundamentos antes señalados.

7. Sin perjuicio de lo anterior, de la revisión de la documentación presentada se desprende que la rectificación materia de rogatoria tiene como única finalidad corregir las áreas ocupadas, techadas y libres de todos los niveles de la edificación realizada sobre el predio *submateria*, sin variar los ambientes ni la distribución de la edificación declarada e inscrita.

Sin embargo, de la comparación del plano de distribución presentado correspondiente a la aclaración de la declaratoria de fábrica (lámina ARQ-1) y el plano de arquitectura (lámina A-01) obrante en el título archivado N° 8492 del 23/2/2016, se advierte la eliminación del ducto que se genera en los servicios higiénicos (SH) del tercer piso de la edificación y que colinda con el lindero del fondo, el cual se proyecta en el nivel azotea.

En tal sentido, si también se requiere la inscripción de la modificación de fábrica, se deberá presentar la documentación correspondiente conforme a las normas de la materia, por lo que al amparo del literal c.2¹⁰ del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde señalar que el título adolece del defecto antes advertido.

8. Por otro lado, también forma parte de la rogatoria la inscripción del reglamento interno, independización, entre otros actos, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11154964 del Registro de Predios de Lima.

⁹ Que cuenta con firmas certificadas del 16/4/2018 por notario de Huancayo Robert Joaquín Espinoza Lara.

¹⁰ 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:

(...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(...)

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

(...)

RESOLUCIÓN No. - 1923 -2018-SUNARP-TR-L

Al respecto, el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

"Artículo 83.- Inscripción de acto previo al reglamento interno

Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario".

Como se puede apreciar, a efectos de proceder con la inscripción del reglamento interno, previamente debe inscribirse la declaratoria de fábrica. Entonces, siendo que forma parte de la rogatoria la rectificación de la declaratoria de fábrica, la calificación del reglamento interno, independización y demás actos materia de rogatoria estarán sujetos a la subsanación de los defectos referidos a la rectificación de la declaratoria de fábrica, ya que deberá existir adecuación entre dichos actos.

9. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios precisa cuáles son los requisitos para la inscripción de la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157:

- a) Reglamento interno.
- b) Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno.
- c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Respecto al plano de independización, la norma en mención precisa que deberá graficar las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, las cuales evidentemente deben encontrarse dentro del perímetro del predio matriz.

10. En el presente caso, el registrador señala que en el plano de independización de abril de 2018 (certificado el 16/4/2018) no se han consignado las medidas perimétricas de los linderos del frente de los ductos de iluminación de las secciones 2, 4 y 5.

Dicha omisión ha sido subsanada con el plano de distribución 1-2-3-planta azotea – independización (lámina ARQ-2), certificado el 5/7/2018, en la que constan todas las medidas de los mencionados ductos de iluminación; sin embargo, se aprecia que dicho plano no grafica el íntegro del perímetro del predio matriz en todos los niveles de la edificación, considerando que dicho perímetro encierra a todas las secciones de propiedad exclusiva y las zonas comunes.

Además, en dicho plano no se han indicado las áreas (ocupada, techada y libre) de las secciones de propiedad exclusiva y de las zonas comunes a efectos de contrastarlas con las áreas declaradas con la edificación.

En consecuencia, deberá presentarse nuevo plano de independización en la que se encuentre claramente definidos los perímetros de las secciones exclusivas y zonas comunes, los cuales deben encontrarse dentro del perímetro del predio matriz, con precisión de sus respectivas áreas.



En tal sentido, corresponde **dejar sin efecto** el extremo 2 de la observación y **señalar** que adolece del defecto antes señalado, de conformidad con los fundamentos antes señalados.

Con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco, autorizada mediante Resolución N° 028-2018-SUNARP/PT del 2/2/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el extremo 1, **DEJAR SIN EFECTO** el extremo 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento y señalar que adolece de los defectos advertidos en los considerandos 7 y 10, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral