



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *492* -2016-SUNARP-TR-L

Lima, 09 MAR. 2016

**APELANTE** : **ORLANDO ALDO ALPISTE ZAMORA**  
**TÍTULO** : N° 22626 del 25/8/2015.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 001707-ZRN°IX/CALLAO del 12/11/2015.  
**REGISTRO** : Predios del Callao.  
**ACTO (s)** : Acumulación, subdivisión, regularización de fábrica, independización, reglamento interno, entre otros.

**SUMILLA** :

### COMPETENCIA NOTARIAL

De acuerdo al artículo 6 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, es competente para conocer el trámite de regularización de fábrica a que se refiere el Título I de la misma Ley, el notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización.

Dicho notario, conforme al artículo 5.1 de la Ley N° 27157, al artículo 2 de la Ley N° 27333 y al artículo 5 a del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, es competente para comprobar, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción en un procedimiento de regularización de edificaciones.

### INTERVENCIÓN DEL GERENTE GENERAL

Como regla el gerente general se encuentra facultado a realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directores atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de su competencia

### INEXIGIBILIDAD DE FACULTADES EXPRESAS PARA EL CONSEJO DIRECTIVO

El consejo directivo de una persona jurídica no societaria se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición, salvo los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la asamblea general u otro órgano o excluyan expresamente de su competencia.

En ese sentido, sólo será necesaria la intervención de aquellos miembros del consejo directivo que ejerzan la representación conforme a los estatutos

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la acumulación, subdivisión, regularización de fábrica, independización, reglamento interno, entre otros, que solicita la Asociación de Vivienda de Pescadores en Actividad, respecto del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° P01316751 del Registro de Predios del Callao.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Escrito del 25/8/2015 suscrito por Orlando Aldo Alpiste Zamora.

## RESOLUCIÓN No. - 492-2016-SUNARP-TR-L

- Parte notarial de la escritura pública del 11/4/1986 otorgada ante notario de Lima Manuel Noya De la Piedra.
- Formulario Registral (FOR) N° 3, suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 16/4/2015 por notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos.
- Informe técnico de verificación suscrito por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firma certificada el 16/4/2015 por notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 091-2015-GDU-SGOP del 26/4/2015 suscrito por Roberto Ortega Huayanay y Arq. Santos Fabián Torres Valdez, en sus condiciones de Gerente (e) y Sub Gerente de Obras Privadas, ambos de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Municipalidad Distrital de Bellavista.
- Memoria descriptiva (plano perimétrico - plano de independización), suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.
- Plano de ubicación y área de las secciones N° 1 y N° 2 - subdivisión de lotes (lámina U-01), suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.
- Plano perimétrico y área del lote matriz - subdivisión de lotes (lámina P-01), suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.
- Plano perimétrico y área de las secciones N° 1 y N° 2 - subdivisión de lotes (lámina P-02), suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.
- Plano de ubicación y área de las secciones N° 1 y N° 2 - subdivisión de lotes (lámina U-01), suscrito por arquitecto Amadeo Veliz Malpica.
- Plano perimétrico y área del lote matriz - subdivisión de lotes (lámina P-01), suscrito por arquitecto Amadeo Veliz Malpica.
- Plano perimétrico y área de las secciones N° 1 y N° 2 - subdivisión de lotes (lámina P-02), suscrito por arquitecto Amadeo Veliz Malpica.
- Reglamento interno suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 052-2015-GDU-SGOP del 23/4/2015 suscrito por Roberto Ortega Huayanay y Arq. Santos Fabián Torres Valdez, en sus condiciones de Gerente (e) y Sub Gerente de Obras Privadas, ambos de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Bellavista.
- Memoria descriptiva de la unidad inmobiliaria de propiedad de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, suscrito por su representante Ruth



Vertical line mark

Handwritten mark

## RESOLUCIÓN No. - 492-2016-SUNARP-TR-L

Magdalena Navarro de Saavedra y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 16/4/2015 por notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos.

- Reglamento interno suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 16/4/2015 por notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos.

- Planos de arquitectura (láminas A-01 al A-22), suscritos por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firma certificada el 16/4/2015 por notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos

- Escrito del 23/6/2015 suscrito por Orlando Aldo Alpiste Zamora y abogado Fernando Alpiste Zamora

- Escrito del 15/7/2015 suscrito por Orlando Aldo Alpiste Zamora

- Resolución Gerencial N° 293-2014-MDB-GDU del 8/9/2014 suscrito por Arq. Ariel Máximo López Sueldo en condición de funcionario de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Bellavista.

- Memoria descriptiva de acumulación de lotes, autorizado por ingeniero civil Segundo Augusto Bravo Vidarte y visado por la Sub Gerencia de Catastro y la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Bellavista.

- Plano de ubicación de acumulación de lotes – plano N° 001-2014-MDB-GDU-SGC (lámina U-01), autorizado por ingeniero civil Segundo Augusto Bravo Vidarte y visado por Arq. Ariel Máximo López Sueldo y Richard César Beraun Horna, en sus condiciones de funcionario autorizado de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Sub Gerente de Catastro, ambos de la Municipalidad Distrital de Bellavista.

- Plano perimétrico de acumulación de lotes – plano N° 001-2014-MDB-GDU-SGC (lámina P-01), autorizado por ingeniero civil Segundo Augusto Bravo Vidarte y visado por Arq. Ariel Máximo López Sueldo y Richard César Beraun Horna, en sus condiciones de funcionario autorizado de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Sub Gerente de Catastro, ambos de la Municipalidad Distrital de Bellavista.

- Documento privado de ratificación de firmas, suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, y verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.

- Memoria descriptiva de la unidad inmobiliaria de propiedad de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, suscrito por su representante Ruth Magdalena Navarro de Saavedra y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.

- Plano de ubicación de quinta (lámina U-01), suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.

- Plano de arquitectura (lámina A-22), suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.

- Anexo N° 4 suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con



X

## RESOLUCIÓN No. - 1492-2016-SUNARP-TR-L

firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.

- Plano de independización (lámina I-01), suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 15/7/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.

- Escrito del 3/8/2015 suscrito por Orlando Aldo Alpiste Zamora.

- Anexo N° 4 suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 3/8/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.

- Plano perimétrico y área de las secciones N° 1 y N° 2 - subdivisión de lotes (lámina P-02), suscrito por Ruth Magdalena Navarro de Saavedra en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad y por verificador responsable ingeniero civil Óscar Gabriel Espinoza Ramos, con firmas certificadas el 3/8/2015 por notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.



Con el reingreso por subsanación del 28/9/2015 se presentó un escrito del 28/9/2015 suscrito por Orlando Aldo Alpiste Zamora.

Con el reingreso por subsanación del 10/12/2015 se presentó un escrito del 9/12/2015 suscrito por Orlando Aldo Alpiste Zamora y abogado Fernando Alpiste Zamora.

Forma parte del título el informe técnico N° 11334-2015-SUNARP-ZR N°IX/OC del 2/6/2015 expedido por el Área de Catastro de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con ocasión a la calificación del título N° 12400 del 13/5/2015 (presentación anterior).

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao Sergio Obdine Segura Vásquez observó el título en los siguientes términos:

**(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)**

Visto el reingreso, de conformidad con el Art. 39° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se establece lo siguiente

Subsiste la observación anterior en tanto no ha sido materia de la correspondiente subsanación. Respecto a lo indicado en el escrito de fecha 28/9/2015, esta instancia no comparte la posición señalada por el usuario, quien en todo caso, tiene el derecho de interponer el correspondiente recurso de apelación.

\* Se transcriben las observaciones formuladas el 18/9/2015:

1) No existe adecuación con el antecedente registral en lo que respecta al predio materia de transferencia, pues como determinara la Oficina Técnica de Catastro (Informe N° 11334-2015-SUNARP-ZR IX/OC), el área de 1,500 m<sup>2</sup> que se grafica en el plano presentado se encuentra dentro del área correspondiente a la Mz. L de la Urb. Ciudad del Pescador, la misma que cuenta con 6 lotes (habiendo sido independizado el lote 6 en la ficha 13621) conforme se aprecia del As. 4-b de la ficha 569 y su traslado al código de predio P01316751 del Registro de Predios de esta

## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

Oficina Registral. Revisado el plano del Título Archivado N° 1354 del 5/8/81, se aprecia que la Mz. L está compuesta de 8 lotes, el lote 8 (independizado) de 10,825 m<sup>2</sup>, y los lotes 1 al 5 de 600 m<sup>2</sup>, que no han sido debidamente independizados. Por lo tanto y como acto previo deberá proceder a independizar y acumular los lotes que abarcanian el área materia de transferencia, teniendo para los efectos que adjuntarse la documentación que determina para los efectos los Arts. 60° y 66° y ss. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, respectivamente.

2) No se advierte que los representantes del vendedor (Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador) que intervienen en la escritura pública puesta a calificación, posean atribuciones específicas y suficientes inscritas que les permitan disponer los bienes de su representada. 3) Asimismo, no se advierte que los representantes del comprador (Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad) que intervienen en la escritura pública puesta a calificación, posean atribuciones específicas y suficientes inscritas que les permitan adquirir bienes a favor de su representada. Ello revisar los asientos correspondientes a las PE Ns° 01973606 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y de la PE N° 70000127 del Registro de Personas Jurídicas de esta Oficina Registral. Téngase presente que los comprobantes insertas en la escritura pública presentada, de las respectivas actas de sesión de Consejo Directivo de la Caja de Beneficios y S S del Pescador y de la junta de asamblea general extraordinaria de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, no se acredita la convocatoria ni el quórum respectivo.

4) Respecto a lo indicado en el escrito de fecha 25/8/2015, este despacho no comparte la posición señalada por el usuario y/o las resoluciones del superior jerárquico referidas, pues ha podido advertir que el procedimiento de regularización efectuado por el usuario resulta ser uno de edificación sin saneamiento de titulación al que hace referencia el Art 31 de la Ley N° 27333, pues ha sido puesta a calificación una escritura pública de fecha 11/4/1986 en virtud de la cual la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador, otorgó en venta a favor de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, un predio de 1,500 00 m<sup>2</sup> denominado como el "50% de la Mz L de la Urb Ciudad del Pescador". 5) De otro lado, un notario de Lima no sería competente para llevar a cabo el procedimiento con saneamiento de titulación de un predio ubicado en el Callao. Tanto es así, que el Punto 3 del FOR no lleva información ni certificación puesta por el notario de Lima, Fidel Ojalma Torres Zevallos, quien al final del formulario consigna únicamente certificar las firmas, no asumiendo responsabilidad por el contenido del documento.

Base Legal Art. 31°, 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Ley 27157 y su T.U.O. aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, Art 3° de la Ley N° 27333, Res. N° 728-2015-SUNARP-TR-L de fecha 16/4/2015

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En la escritura pública del 11/4/1986, la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador transfirió a favor de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, el 50% del terreno denominado manzana "L" de la urbanización Ciudad del Pescador, que cuenta con un área de 3,000.00 m<sup>2</sup>, inscrito en la partida P01316751 del Registro de Predios del Callao.

En la cláusula quinta de dicho documento se autorizó a la compradora para que pueda realizar las gestiones ante las autoridades pertinentes para la recepción de obra del predio matena de transferencia.

La citada asociación lotizó y construyó en dicha unidad inmobiliaria una serie de edificación que le correspondían a cada uno de sus asociados.



## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

- El título primero de la Ley N° 27157 tiene como propósito la regularización de las edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra, o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de tal forma que estos actos pueden inscribirse en el registro correspondiente (artículo 3 de la ley). En la concepción del legislador, es prioritario que el saneamiento inmobiliario concluya necesariamente con la inscripción.

No sería equivocado sostener, por tanto, que la regularización de la Ley N° 27157 sea básicamente un saneamiento en la historia registral de las fincas, esto es, una regularización de las inscripciones. Es decir, tiene como finalidad que la realidad física sea la misma que la realidad jurídica o registral.

- Un propietario que cuenta con título de propiedad que conste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio, formación de título supletivo o rectificación de área o linderos, necesariamente se tramita ante notario público; por ello, se adjunta escritura pública, planos, memoria descriptiva y FOR con legalización de firmas.

El solo hecho de presentar una escritura pública de compraventa e independización no nos coloca en la realización de una regularización de edificación sin saneamiento de titulación, puesto que el artículo 3 de la Ley N° 27333 señala que este supuesto sólo se dará cuando sea tramitado por un propietario que cuente con título de propiedad registrado o que consten por escritura pública y que no requiere saneamiento.

- El artículo 9 de la Ley N° 27157 señala que para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en quinta, casa en copropiedad u otra unidad inmobiliaria con bienes comunes, cualquier propietario o poseedor debe presentar el FOR de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.

El citado artículo 7 establece que para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el FOR, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona distinta, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

En tal sentido, debe quedar claro que el saneamiento de titulación y la regularización de edificaciones la puede solicitar cualquier persona, aun en el caso de que esta persona cuente con un título de propiedad como puede ser una escritura pública que no se encuentre inscrita en la Sunarp

Deberá considerarse el criterio señalado en las resoluciones N° 219-2010-SUNARP-TR-T, N° 484-2011-SUNARP-TR-T, N° 146-2003-SUNARP-TR-L y el precedente de observancia obligatoria aprobado en el IV Pleno del Tribunal Registral.

- En el asiento 34 de la ficha 534 del Registro de Personas Jurídicas, correspondiente a la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, consta la regularización de nombramiento de gerentes generales acordada en sesión de directorio del 18/4/1996



## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

- En el literal a) del artículo 5 del estatuto de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, esta persona jurídica tiene como finalidad "tramitar y regularizar los títulos de propiedad de sus asociados". Asimismo, en el literal e) se señala que la asociación tiene como fin "fomentar la creación de otras asociaciones similares que cubran las necesidades de sus socios y sus familiares, con el fin de adquirir nuevos terrenos o viviendas de interés social".

En consecuencia siendo uno de los objetivos el de "adquirir nuevos terrenos" el Presidente de la asociación no requiere de facultades especiales, ya que se busca efectivizar la finalidad u objetivos de la persona jurídica.

En ese sentido se pronunció el Tribunal Registral en las resoluciones N° 722-2012-SUNARP-TR-L y N° 990-2014-SUNARP-TR-L

- El solo hecho de presentar una escritura pública de compraventa e independización no supone la realización de una regularización de edificación sin saneamiento de titulación, ya que de conformidad con el reglamento de la Ley N° 27333, debe entenderse como saneamiento también la falta de inscripción registral, es decir, un propietario por escritura pública que aún no logra inscribir en los Registros Públicos puede acogerse a una regularización de edificación con saneamiento de titulación.

El presente caso es una solicitud de saneamiento de titulación conforme lo prescrito por el artículo 2.2 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157.

- Respecto a la competencia del notario de Lima en el procedimiento de saneamiento de un predio ubicado en el Callao, se presentó un documento de ratificación con firmas certificadas ante un notario del Callao, el cual obran en el expediente, tal como lo solicitó la registradora Teresa Del Rosario Fernández Mendoza en una anterior presentación

Siendo ello así, ello no puede ser materia de observación, de conformidad con el literal a.1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El fundo Aguilar, sobre el cual se desarrolló el programa de vivienda urbanización Ciudad del Pescador, ubicado en el distrito de Bellavista, provincia constitucional del Callao, se inscribió en la ficha N° 568 que continuaba en la partida electrónica N° 70041247 del Registro de Predios del Callao.

En el asiento 4-b de la citada ficha se inscribió la Resolución N° 001-80-VC-6462 del 7/1/1980 que declaró que la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador de acuerdo con los planos signados con el N° 001-80-DCU, la ejecución de las obras de habilitación de la manzana L de la urbanización Ciudad del Pescador, que comprende 6 lotes, que ha llevado a cabo de acuerdo con la autorización conferida por Resolución Ministerial N° 2343-72-VI-DU del 21/12/1972, de conformidad con la documentación obrante en el título archivado N° 1354 del 5/6/1981.

Posteriormente, consta la anotación marginal de independización del lote 6 de la manzana L en la ficha N° 13621



1

2

## RESOLUCIÓN No. - 492-2016-SUNARP-TR-L

Es de precisar que el dominio del predio *submatena* se encuentra inscrito a favor de la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador.

Finalmente, las inscripciones realizadas en la ficha N° 559 que continuaba en la partida electrónica N° 70041247 del Registro de Predios del Callao, se trasladaron a la partida electrónica N° P01316751 del mismo registro.

- La Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador se inscribió en el tomo 2 a fojas 283 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas del Callao.

En el asiento 18 a fojas 317 y 318 del tomo 2 corre inscrito, entre otros actos, la aprobación del nuevo estatuto, vigente a dicha fecha, obrante en el título archivado N° 191 del 18/2/1983.

En el asiento 34 de la ficha N° 534 corre inscrita la regularización del nombramiento de gerentes generales, en donde se advierte que por sesión del 26/8/1985 se designó a Diego de Amezaga Rodríguez como Gerente General, nombramiento que duró hasta el 24/6/1987, fecha en que se nombró un nuevo Gerente General.

En la citada ficha consta el cierre de la partida registral por cambio de domicilio, aperturándose la ficha N° 12686 que continúa en la partida electrónica N° 01973606 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

- La Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad corre inscrito en la ficha N° 129 que continúa en la partida electrónica N° 70000127 del Registro de Personas Jurídicas del Callao, siendo que su estatuto primigenio obra en el título archivado N° 2234 del 6/9/1985.

Su primer Consejo de Administración, elegido por un periodo de un año, se encuentra conformado por las siguientes personas.

Presidente: Jesús Caveró Cabrera  
Vicepresidente: Asterio Chaparro López  
Secretario: Andrés Colcas Rubina.  
Tesorera: Elena Caveró de Guerra.  
Vocal Titular: Flor de María Astorga de Pacora.  
1er. Vocal Suplente: Luis Valenzuela Ventura.  
2do. Vocal Suplente: José López Saldaniaga

En el asiento 2 de la ficha corre inscrita la modificación parcial de estatuto así como la ratificación del Consejo de Administración para los años 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990 y 1991.

En el asiento C00001 de la partida corre inscrito el último Consejo Directivo, para el periodo del 2/9/2014 al 1/9/2016, conformado por las siguientes personas:

Presidente: Ruth Magdalena Navarro de Saavedra.  
Vicepresidente: Ana Beatriz Leiva de Chirinos.  
Secretario: Ana María Merino Clavijo.  
Tesorero: Olga Flores León de García  
Vocal: Emilia Julia Reyes de Morante.  
Vocal: Rocio Evarista Tardillo Carrasco.



Vertical line or signature mark.

Handwritten mark or signature.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Qué notario es competente para conocer el trámite de regularización de fábrica a que se refiere el Título I de la Ley N° 27157?
- ¿Cuenta el Gerente General de la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador con facultades suficientes para realizar actos de disposición de los bienes de su representada?
- ¿El presidente del consejo directivo de una asociación tiene facultades para celebrar actos de disposición?

VI. ANÁLISIS



1. El artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos define la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta calificación registral se encuentra a cargo del Registrador, en primera instancia y del Tribunal Registral, en segunda instancia.

Asimismo, en el artículo 32 de la norma se establece cuáles son los alcances de la calificación registral, así, señala que al calificar y evaluar los títulos debe 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. De otro lado, se señala, entre otros alcances, que debe comprobarse que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas. Por tanto es deber del registrador y de la segunda instancia registral, verificar que el título rogado se adecue a la partida registral en la que se solicita la inscripción.

2. A su vez, el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que *"por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)"*

En mérito al principio registral de especialidad se debe abrir una partida registral, para cada inmueble, persona jurídica y persona natural, en cada Registro que integra el Sistema Nacional de los Registros Públicos, y los asientos registrales relacionados al mismo inmueble, persona jurídica o persona natural deben ser extendidos en la partida registral que corresponda.

Este es el principio de especialidad al que también se le conoce como principio de determinación o especificación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

3. En concordancia con este precepto, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que: "(...) Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles".

Asimismo, el artículo 58 de la misma norma dispone, al regular la independización, que se abrirá partida registral "para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella (...)". Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

4. En el caso del Registro de Predios se aplica de la siguiente manera, cuando en una partida registral se inmatricula un bien, en la misma partida registral se inscriben los actos posteriores sobre dicho inmueble

El principio de especialidad o folio real es aquel mediante el cual, el registro o inscripción de bienes inmuebles o vehículos y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del inmueble o vehículo

De acuerdo a este sistema, cada inmueble o vehículo tiene su partida y en ella deberá inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados formalmente para su inscripción.

Inicialmente se trataba de un tomo con folios donde se transcribía de manera manuscrita las características de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes operaciones. Luego se pasó a la ficha y hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral.

5. En el presente caso, de la revisión de la documentación presentada, se advierte que los actos materia de rogatoria son los siguientes:

- a) Acumulación de los lotes 1 al 5 de la manzana L de la Urbanización Ciudad del Pescador, distrito de Bellavista, provincia constitucional del Callao, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° PD1318751 del Registro de Predios del Callao, cuya área resultante ascendería a 3,000.00 m<sup>2</sup>.
- b) La regularización de la fábrica – al amparo de la Ley N° 27157 – sobre un área de 1,500.00 m<sup>2</sup> que forma parte del lote acumulado.
- c) Subdivisión vía regularización del lote acumulado – al amparo de la Ley N° 27157 – en dos sub-lotes N° 1 y N° 2, cada uno de 1,500.00 m<sup>2</sup>, siendo que el sub-lote N° 1 es donde se ubica la edificación materia de regularización
- d) La inscripción de la titularidad (propiedad) área de 1,500.00 m<sup>2</sup>, que corresponderían al sub-lote N° 1, a favor de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, para lo cual presenta la escritura pública del

## RESOLUCIÓN No. - 42 -2016-SUNARP-TR-L

11/4/1986 otorgada ante notario de Lima Manuel Noya De la Piedra en donde se describe el área materia de compraventa con sus linderos y medidas perimétricas.

- e) Reglamento interno e independización bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común – al amparo de la Ley N° 27157 – producto del cual se independizaran 21 secciones exclusivas, modificándose el área del predio matriz, quedando reducido a zonas comunes.

Al respecto, el Registrador manifiesta que no existe adecuación con el antecedente registral en lo que respecta al área materia de transferencia, pues la misma se encuentra dentro del área de mayor extensión correspondiente a la manzana L de la urbanización Ciudad del Pescador, cuyos lotes 1 al 5 aún se encuentran dentro de la partida matriz. Por tal motivo, solicita la independización de dichos lotes y posteriormente su acumulación

6. Ahora bien, de la revisión del asiento 4-b de la ficha N° 569 del Registro de Predios del Callao, posteriormente trasladado a la partida electrónica N° P01316751, así como del título archivado N° 1354 del 5/6/1981, se advierte que se declaró cumplida la ejecución de las obras de habilitación urbana de la manzana L, la cual cuenta con seis lotes (1 al 6). El lote 6 ya se independizó mientras que los lotes 1 al 5 permanecen en la partida matriz, siendo que el área de cada uno de estos lotes asciende a 600.00 m<sup>2</sup>.

Dicho lo anterior, se puede afirmar que los lotes 1 al 5 de la manzana L, a pesar de no haberse independizado a la fecha, se encuentran plenamente identificados e individualizados, como consecuencia de la ejecución de las obras de habilitación urbana.

Siendo ello así, no resulta necesaria su previa independización para individualizarlos y calificar la procedencia o no de la acumulación, contrariamente a lo afirmado por el Registrador.

7. En relación a la acumulación, se ha presentado la siguiente documentación:

- Resolución Gerencial N° 293-2014-MDB-GDU del 8/9/2014 expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Bellavista, que aprueba la acumulación de los lotes 1 al 5 de la manzana L.
- Planos de ubicación (lámina U-01) y perimétrico (lámina P-01), con su respectiva memoria descriptiva, de acumulación de lotes – plano N° 001-2014-MDB-GDU-SGC (lámina U-01), autorizados por ingeniero civil Segundo Augusto Bravo Vidarte y visados por Arq. Ariel Máximo López Sueldo y Richard César Beraun Horna, en sus condiciones de funcionario autorizado de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Sub Gerente de Catastro, ambos de la Municipalidad Distrital de Bellavista.

Sin embargo, dicha documentación no se ajusta a lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece cuáles son los requisitos para la procedencia de inscripción de acumulación de predios, estableciendo que deben presentarse los siguientes documentos.



✍

RESOLUCIÓN No. - <sup>492</sup> -2016-SUNARP-TR-L

- Solicitud de acumulación, suscrito por el propietario de los predios con firma certificada notarialmente, el cual contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación de ser el caso.
- Plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia.
- Plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, según sea el caso.

Como se puede apreciar, no se han presentado los documentos requeridos a efectos de proceder con la acumulación de los lotes 1 al 5 de la manzana L de la urbanización Ciudad del Pescador, distrito de Bellavista, provincia constitucional del Callao.

En consecuencia, corresponde **confirmar** el extremo 1 de la observación, en el sentido que no se adjuntó la documentación requerida para proceder con la inscripción de la acumulación.

8. El recurrente manifiesta que en la cláusula quinta de la escritura pública del 11/4/1986, materia de calificación, se autorizó a la compradora para que pueda realizar las gestiones ante las autoridades pertinentes para la recepción de obra del predio materia de transferencia. En virtud a ello, la asociación lotizó y construyó en dicha unidad inmobiliaria una serie de edificaciones que le correspondían a cada uno de sus asociados.

Ahora bien, la autorización a la que hace referencia el interesado no enerva la obligación de presentar la documentación requerida para la inscripción de los actos rogados, en este caso, la acumulación de los lotes 1 al 5 de la manzana L.

En dicho sentido, corresponde desestimar lo señalado por el recurrente.

9. El interesado también manifiesta que no se puede exigir la inscripción de los actos previos señalados, por cuanto la rogatoria versa sobre una regularización de edificación con saneamiento de titulación e independización, la cual tiene como finalidad que la realidad física sea la misma que la realidad jurídica o registral.

Añade que por el solo acto de regularización, para la inscripción de acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase, conforme lo dispone el artículo 4 de la Ley N° 27333.

10. Al respecto, la regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157 y en la sección primera de su reglamento, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

El artículo 3 de la Ley N° 27157 señala que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento



↑

↙

## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.

Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

11. El ámbito temporal de aplicación de esta normativa está determinado por el artículo 3 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, que señala lo siguiente: "La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización."

De acuerdo a la citada norma, únicamente pueden ser objeto de regularización mediante el procedimiento establecido en el Título I de la Ley N° 27157 y sección primera de su reglamento, las edificaciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, siendo que cualquiera de estos actos que se hubiesen producido con posterioridad - y siempre que no se hubiesen adecuado en su oportunidad a las normas previstas en las Leyes N° 27972 y 28437 -, deberán sujetarse al trámite regular previsto en la Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, la cual deroga la Sección II de la Ley N° 27157 y su Reglamento.

12. El artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 27157 (T.U.O. aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA), establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 de la citada norma, enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran.

- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva, según lo establecido en el artículo 63 del presente Reglamento (literal b)
- Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas (literal c).
- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR (literal d).
- Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente (literal e).



## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

13. Ahora bien, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define la independización como el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella, o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

El artículo 60 del precitado Reglamento contempla los requisitos para la inscripción de la independización de un predio urbano, indicando que consistirá en el Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes; adicionalmente, deberá presentarse los planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, así como el documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

14. El Reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157, los cuales son los predios urbanos con edificaciones. Así, el artículo 7 de la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la Regularización de Edificaciones, establece que:

Y )

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el Registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno

7.2. El Registro, por el sólo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de regularización."

El artículo 4 de la Ley N° 27333 establece que: "La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase."

15. Las citadas normas han sido desarrolladas registralmente por el artículo 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60<sup>1</sup>. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos: a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas

<sup>1</sup> Nótese que dicho artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios versa sobre la independización de predio urbano en el que medie intervención municipal.

## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente; b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

De conformidad con las normas antes mencionadas, en el caso de regularización de edificaciones, como excepción procederá la subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano sin requerirse autorización municipal de subdivisión, ello en atención a que "de hecho" ya se ha efectuado el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes y en algunos casos, por la existencia de propietarios distintos (en caso de saneamiento de titulación), situación que el legislador reconoce e incorpora a la legalidad mediante los procedimientos de regularización a que se refiere la Ley N° 27157 y su Reglamento.

16. Por otro lado, el artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que la regularización se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el verificador responsable y certificada por el notario.

La regularización no se inicia con la inscripción, sino que para llegar a ella debe seguirse un trámite previo, el cual comprende los pasos o acciones necesarias que permitan el reconocimiento legal de las edificaciones o saneamiento legal de la titulación para posteriormente acceder al Registro, de manera que la inscripción es sólo la etapa final.

Es el verificador responsable quien en el trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el informe técnico de verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, y de ser el caso, deja constancia de las observaciones que formula.

Una vez hecho ello, el FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el verificador responsable ante el notario competente, quien a continuación realiza las labores que la ley le asigna

Respecto a la competencia del notario, el artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que es competente para conocer el trámite de regularización, el notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización.

17. Con relación a la función notarial en el procedimiento de regularización de edificaciones, la Ley N° 27157 señala lo siguiente:

*Artículo 4.- Del Formulario Registral*

(...)

**4.2 El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario**

*Artículo 5.- De la función notarial*

**5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.**

(...)"

18. Siguiendo esa línea, el artículo 5 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece lo siguiente:

## RESOLUCIÓN No. - 492-2016-SUNARP-TR-L

### *Artículo 5.- Función notarial*

El notario cumple las siguientes funciones:

- a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.
- c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.
- d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.
- e) Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.
- f) Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.
- g) Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.
- h) Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.
- i) Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes. (El resaltado es nuestro)

Así también, los artículos 29, 30 y 31 del mencionado Reglamento con relación a la actuación del notario en el trámite de regularización de edificaciones establecen lo siguiente:

### *Artículo 29.- Presentación del FOR*

El FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el Verificador Responsable ante el notario competente, quien procederá al examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización y a la legalización de sus firmas en los documentos señalados. Asimismo, constatará la habilitación del Verificador Responsable.

### *Artículo 30.- Comprobación de la Titulación*

El notario examinará la documentación presentada, realizando las comprobaciones que estime pertinentes para su verificación. De encontrarla conforme, declarará que los títulos presentados reúnen las condiciones legales necesarias para dar mérito a la inscripción correspondiente, firmando y sellando el FOR. En caso contrario rechazará el trámite.

### *Artículo 31 - Presentación del expediente al registro*

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso i) del Art. 5 del presente Reglamento.

19. De lo expuesto, se puede apreciar que el notario juega un papel protagónico en el trámite de regularización, no estando limitada su función a una mera certificación de firmas, sino que además verifica la documentación presentada con el formulario, certifica la identidad de los propietarios y del





## RESOLUCIÓN No. - 192 -2016-SUNARP-TR-L

verificador, así como legaliza sus firmas en el FOR, planos y el informe técnico de verificación, constata la vigencia del registro del verificador y finalmente concluye que los títulos presentados reúnen las condiciones legales para la inscripción. Toda esta etapa es aquella previa a la solicitud de inscripción.

En una segunda etapa, el notario presenta al registro el expediente de regularización para su inscripción, el cual está conformada por un juego original y dos juegos de copias.

Finalmente luego de inscrita la regularización y en una última etapa, el notario entrega una copia al solicitante de la regularización y el otro lo deriva a la municipalidad distrital correspondiente.



20. En el presente caso, se advierte que el FOR, el cual constituye el título que da mérito a la inscripción, así como el informe técnico de verificación, han sido certificados por el notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos, el cual resulta incompetente, de conformidad con el artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 27157 que establece que es competente para conocer el trámite de regularización, el notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización

Siendo que el bien materia de regularización se ubica en el distrito de Bellavista, provincia constitucional del Callao, el notario competente para dicho procedimiento de regularización es uno perteneciente al distrito notarial del Callao, y no un notario de Lima, como sucedió en el presente caso.

Además, también se evidencia que el notario no cumplió con realizar la verificación del procedimiento de regularización, tal como lo disponen las normas antes citadas, toda vez que al momento de certificar las firmas dejó constancia de lo siguiente:

"El notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento".

Por tal motivo, corresponde confirmar el extremo 5 de la observación.

21. El recurrente manifiesta que se presentó un documento de ratificación con firmas certificadas ante un notario del Callao, el cual obra en el expediente, tal como lo solicitó la registradora a cargo de la calificación de un título correspondiente a una anterior presentación.

Al respecto, de la revisión de los documentos presentados, no se advierte la mencionada ratificación.

Sin perjuicio de ello, no bastaría la ratificación formulada por el propietario y el verificador ante notario del Callao, por cuanto, como ya se mencionó anteriormente, el notario cumple una función de constatación del procedimiento de regularización, no limitándose a una mera certificación de firmas.

Por lo expuesto, corresponde desestimar lo señalado por el recurrente.

22. En relación a lo manifestado por el interesado, en el sentido que nos encontramos ante una regularización de edificación con saneamiento de titulación, cabe señalar que no consta certificación notarial en los ítems 2 o 3

## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

del FOR a efectos de considerar que nos encontramos ante un saneamiento de titulación.

Asimismo, al haber concluido que el FOR ha sido certificado por notario incompetente, resulta inadmisibles considerar que nos encontramos ante una regularización de edificación con saneamiento de titulación, tal como afirma el interesado.

Cabe indicar que el artículo 7 de la Ley N° 27157, citado por el administrado, dispone la presentación del FOR, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe.

Existe en dicho procedimiento una etapa probatoria acerca del dominio que debe desplegar el propietario o poseedor pleno, y un sujeto encargado de valorar el medio probatorio presentado, función que recae en el notario.

A tenor de los artículos 5.1 de la Ley N° 27157 y 2.1 de la Ley N° 27333, el notario constata la existencia y legalidad de los documentos que se adjunta al FOR, bajo responsabilidad. Ello importa, en los términos del artículo 5.a del Reglamento de la Ley N° 27157, comprobar bajo responsabilidad la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.

Queda claro entonces, que la idoneidad legal de dichos documentos públicos o privados como títulos inscribibles, debe ser evaluada por el notario encargado del procedimiento de regularización. Siendo ello así, al intervenir en el presente caso un notario incompetente, no resulta admisible lo solicitado.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, tampoco consta la participación de la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador en el procedimiento de regularización al amparo de la Ley N° 27157, siendo necesaria su participación si se pretende la acumulación de los cinco lotes de la manzana L dentro del procedimiento de regularización en un único predio de 3,000.00 m2, no bastando la intervención de la Asociación de Vivienda de Pescadores en Actividad, por cuanto ésta adquirió sólo una parte de la manzana L (1,500 00 m2).

23. Respecto a las resoluciones del Tribunal Registral citadas por el recurrente, cabe mencionar que no resultan contradictorias con lo manifestado en el presente análisis, por cuanto resulta admisible la regularización de edificación con saneamiento de titulación; sin embargo, ello implica una actuación por parte del notario, lo cual no sucede en el presente caso. Además, como ya se indicó, el notario interviniente es incompetente.

Por todo lo expuesto, corresponde confirmar el extremo 4 de la observación

24. En el extremo 2 de la denegatoria de inscripción, el Registrador señala que Diego de Amezaga Rodríguez, quien actúa en representación de la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador en su condición de Gerente General, cuenta con facultades específicas y suficientes inscritas que le permitan disponer de los bienes de su representada



## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

Ahora bien, de la revisión del asiento 34 de la ficha 534 que continuaba en la partida electrónica N° 70000529 del Registro de Personas Jurídicas del Callao (actualmente trasladada a la partida electrónica N° 01973606 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, consta que Diego de Amezaga Rodríguez tenía la condición de Gerente General de la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador durante el periodo comprendido entre el 26/8/1985 (fecha de su designación) hasta el 24/6/1987 (fecha de nombramiento del nuevo gerente general), periodo en el que otorgó la escritura pública materia de calificación (11/4/1986)

25. A efectos de evaluar las facultades que ostenta, debe tenerse en cuenta el precedente de observancia obligatoria<sup>2</sup> aprobado en el XC Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 27 y 28 de junio del 2012, que señala lo siguiente.

### **FACULTADES DEL GERENTE GENERAL**

*"El gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directorio atribuyen a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de su competencia. No es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general es ordinario o extraordinario, o si se encuentra o no dentro del objeto social".*

De acuerdo a este precedente el gerente general puede celebrar todo tipo de actos, como es un acto de disposición, si no existe disposición contraria en el estatuto.

Revisado el estatuto de la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador, vigente a dicha fecha, contenido en el título archivado N° 191 del 18/2/1983, se advierte lo siguiente:

*"Artículo 4.- La organización y administración de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador le corresponde al Consejo Directivo y a la Gerencia General respectivamente.*

*Artículo 5.- La Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador para el cumplimiento de sus funciones cuenta con la siguiente estructura orgánica:*

- **ÓRGANO DE DIRECCIÓN**  
Consejo Directivo
- **ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN**  
Comité de Vigilancia
- **ÓRGANO EJECUTIVO**  
Gerencia General
- **ÓRGANO DE APOYO**  
Oficina de Administración
- **ÓRGANO DE ASESORAMIENTO**  
Oficina de Asesoría Legal
- **ÓRGANO DE LÍNEA**  
Gerencia de Prestaciones  
Gerencia de Pensiones y Compensaciones

(. . .)

*Artículo 37.- La Gerencia General es el órgano ejecutivo de la Caja y la administra de acuerdo con la política que el Consejo Directivo establece. El Gerente General es la autoridad administrativa de la institución y responsable directo de su marcha ante el Consejo Directivo y ejercer la representación legal de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador." (El resallado es nuestro)*

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13 de julio de 2012

RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

Como se puede apreciar, el órgano ejecutivo de la Caja es la Gerencia General. Siendo ello así y no existiendo disposición en contrario que limite las facultades del Gerente General, se concluye que el señor Diego de Amezaga Rodríguez, en su calidad de Gerente General de la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador sí cuenta con facultades suficientes para realizar actos de disposición de los bienes de su representada.

En consecuencia, corresponde **revocar** el extremo 2 de la observación.

26. Por otro lado, el Registrador señala que no se advierte que Jesús Cavero Cabrera, Andrés Colcas Rubina y Elena Marina Cavero Borja de Guerra, quienes actúan en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad en sus condiciones de Presidente, Secretario y Tesorera del Consejo Directivo vigente a dicha fecha, posean atribuciones específicas y suficientes inscritas que les permita adquirir bienes a favor de su representada.

Añade que no se acredita la convocatoria y el quórum de la asamblea general extraordinaria del 2/11/1985 en donde se faculta a dichos representantes para suscribir el referido contrato, cuya acta corre inserta en la escritura pública presentada

27. Al respecto, se debe señalar que lo característico de las personas jurídicas, societarias o no, es que tienen una finalidad u objeto, como lo evidencian los artículos 82.2 del Código Civil<sup>3</sup> y el primer párrafo del artículo 11 de la Ley General de Sociedades.<sup>4</sup>

En el presente caso, de la revisión de la escritura pública del 12/8/1985 otorgada ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra, que obra en el título archivado N° 2234 del 6/8/1985, mediante el cual se inscribió la constitución de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, se advierte el artículo 5 del estatuto que establece la finalidad u objetivo de dicha persona jurídica, señalando lo siguiente:

*Artículo Quinto.- La asociación tiene por objetivos:*

- a.- Tramitar y regularizar los títulos de propiedad de sus asociados*
- b.- Ofrecer un servicio eficaz de mantener y conservar el terreno a las viviendas "*

Asimismo, el artículo 6 del estatuto establece que para lograr dichos fines la asociación deberá, entre otros aspectos, realizar lo siguiente:

- Proceder a las obras de edificación, urbanización de viviendas (literal c).
- Fomentar la creación de otras asociaciones similares que cubran las necesidades de sus socios y sus familiares, con el fin de adquirir nuevos terrenos o viviendas de interés social (literal e).
- Desarrollar las actividades que contribuyan al lograr de los fines de la institución, siempre compatibles con el estatuto y con las leyes vigentes (literal f).

<sup>3</sup> Artículo 82.- El estatuto de la asociación debe expresar: 2 - Los fines.

<sup>4</sup> Artículo 11.- La sociedad circunscribe sus actividades a aquellos negocios u operaciones lícitas cuya descripción detallada constituye su objeto social. Se entienden incluidos en el objeto social los actos relacionados con el mismo que coadyuvan a la realización de sus fines, aunque no estén expresamente indicados en el pacto social o en el estatuto.

## RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

Del marco normativo estatutario se puede concluir de forma indubitable que la presente asociación se constituyó con la finalidad primordial de proveer a sus integrantes de una vivienda, para lo cual la asociación adquirió 1,500.00 m<sup>2</sup> de la manzana L de la urbanización Ciudad del Pescador, distrito de Bellavista, provincia constitucional del Callao, que corre inscrito en el predio de mayor extensión inscrito en la ficha N° 569 del Registro de Predios del Callao (actualmente, partida P01316751), por lo que toda actividad a ejercerse por la asociación estaría encaminada a lograr esa finalidad u objetivo establecido en su estatuto.

28. Ahora bien, las personas jurídicas cuentan con órganos deliberativos y órganos de administración. *"Los órganos sociales encarnan en personas físicas la función de manifestar la voluntad del ente o de ejecutar y cumplir esa voluntad, desarrollando las actividades jurídicas necesarias para la consecución de los fines sociales"*. La asamblea o junta general es el órgano deliberante que reúne a los socios y que expresa con sus acuerdos la voluntad social. La administración es el órgano ejecutivo encargado de la gestión permanente de la sociedad y de representar a la misma en sus relaciones con los terceros, por lo que tienen un carácter de permanentes y necesarios en materia de administración y representación de la persona jurídica, siendo que a través de sus actuaciones buscan efectivizar la finalidad u objetivos establecidos por la persona jurídica en su estatuto social.

En efecto, la actividad primordial de los órganos permanentes y necesarios de una persona jurídica está encaminada a hacer efectivo el objetivo o finalidad para la cual ésta fue constituida. Para ello (y, en general, para vincular a la persona jurídica con sus actos), los órganos no requieren de facultades expresas para realizar los actos que están encaminados a realizar los fines u objetivos de la persona jurídica. Sostener lo contrario importaría reconocer una situación por demás absurda: que la persona jurídica, pese a constituirse para una finalidad concreta, no la puede alcanzar en la medida que no "autorice" o "faculte" a su órganos para que encaminen su actuación al logro de esa finalidad.

En consecuencia, el consejo directivo al igual que todo representante orgánico permanente y necesario de una persona jurídica, no requiere de otorgamiento, autorización o reconocimiento expreso de facultades para celebrar actos jurídicos que vinculen a aquella, por lo que no debe exigirse facultades expresas a dicho órgano colegiado en los actos de representación que ejerza, mucho menos cuando dichos actos buscan hacer efectiva la finalidad u objeto de dicha persona jurídica.

En ese sentido, es preciso señalar que esta instancia en reiteradas resoluciones ha concluido que: *"salvo los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la asamblea general u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del consejo directivo de una persona jurídica no societaria, dicho órgano se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición"*. Los fundamentos que sustentan esta conclusión están ampliamente desarrollados en las Resoluciones N° 476-2010-SUNARP-TR-T del 23/11/2010; N° 135-2011-SUNARP-TR-T del 10/03/2011, N° 572-2011-SUNARP-TR-T del 04/11/2011, N° 654-2011-SUNARP-TR-T del 22/12/2011.

<sup>5</sup> URÍA, Rodrigo y otros; La sociedad anónima: Órganos sociales: La junta general de accionistas, en Curso de Derecho mercantil, p. 867.



✍

RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

29. En el caso concreto, la Asociación tiene como órgano permanente y necesario al Consejo de Administración, cuyo Presidente – según lo dispuesto en el literal e) del artículo 55 del estatuto – tiene la atribución de firmar todos los documentos que imponen obligaciones de pago o contratos, conjuntamente con el Tesorero y el Consejo de Vigilancia, según el caso.

Al encontrarse dentro de los fines de la asociación la adquisición de un terreno a efectos de dotar una vivienda propia a cada uno de los asociados, pudiendo ejecutar las obras y servicios necesarios en el terreno de su propiedad que beneficien a sus asociados; no resulta necesario el otorgamiento, autORIZACIÓN o reconocimiento de facultades expresas para hacer realidad esta finalidad, siempre que los que actúen en representación de la asociación sean el Presidente y el Tesorero del Consejo de Administración y el Consejo de Vigilancia, tal como lo dispone el literal e) del artículo 55 del estatuto de la asociación

Sin embargo, de la revisión de la escritura pública del 11/4/1986 otorgada ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra, se advierte que Jesús Cavero Cabrera, Andrés Colcas Rubina y Elena Marina Cavero Borja de Guerra actúan en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad en sus condiciones de Presidente, Secretario y Tesorera del Consejo Directivo, lo cual no se ajusta a las disposiciones estatutanas antes señaladas.

En tal sentido, dichas personas no cuentan con facultades suficientes para actuar en representación de la Asociación de Vivienda Pescadores en Actividad, tal como afirma el Registrador.

30. Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que obra inserta en la escritura pública presentada el acta de asamblea general del 26/8/1985, en donde consta que la asociación faculta al Jesús Cavero Cabrera, Andrés Colcas Rubina y Elena Marina Cavero Borja de Guerra, en sus condiciones de Presidente, Secretario y Tesorera del Consejo Directivo, para que puedan suscribir la minuta de compraventa del terreno ante la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador

A efectos de calificar la validez y eficacia del acuerdo, se debe verificar que la convocatoria, el quórum y la mayoría de las sesiones de los órganos colegiados se adecuen a las disposiciones legales y estatutanas, tal como lo dispone el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas<sup>6</sup>; sin embargo, no se han presentado las constancias respectivas, tal como lo dispone los artículos 54<sup>7</sup> y 60<sup>8</sup> del citado reglamento

<sup>6</sup> Artículo 17.- Verificación de convocatoria, quórum y mayoría

El Registrador deberá verificar que la convocatoria, el quórum y la mayoría en las sesiones de los órganos colegiados, se adecuen a las disposiciones legales y estatutanas

La convocatoria, quórum y mayoría se acreditarán exclusivamente mediante los documentos provistos en este Reglamento.

Asimismo, verificará que los datos relativos a la fecha, hora de inicio y lugar de la sesión consignados en el acta, así como los temas a tratar concuerdan con lo señalado en la convocatoria

<sup>7</sup> Artículo 54.- Acreditación de la convocatoria

La convocatoria se acreditará ante el Registro a través de constancia; a menos que se trate de convocatoria publicada en diario, en cuyo caso, podrá acreditarse mediante la presentación de los avisos publicados en original o en reproducción certificada notarialmente

<sup>8</sup> Artículo 60.- Acreditación del quórum de sesión de órgano colegiado

El quórum se acreditará ante el Registro a través de constancia, salvo se trate de sesiones de órganos directivos, u otros similares, cuyos datos relativos a la identidad y número de integrantes conste o deba constar en la partida registral de la persona jurídica. En este último supuesto los asistentes a la sesión



*[Handwritten mark]*

RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L

En tal sentido, deberán presentarse las constancias de convocatoria y quórum de la asamblea general del 26/8/1985 a efectos de proseguir con la calificación registral. En su defecto, los representantes vigentes que cuenten con facultades suficientes para celebrar dichos actos, deberán ratificar el contrato de compraventa.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar** el extremo 3 de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad:

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** los extremos 1, 3, 4 y 5, y **REVOCAR** el extremo 2 de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios del Callao al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución

**Regístrese y comuníquese.**

  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal del Tribunal Registral

TribunalResoluciones2016\22628\_2015.doc

se acreditarán con el acta respectiva.