

Capítulo VIII Reglamento Interno

■ 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.

Comentado por:

Carmen Rosa García Ninataye

Antes de empezar a comentar el presente artículo considero que debemos conocer conceptos básicos como “Declaratoria de Fábrica” y “Reglamento Interno” para poder incidir en la relación que existe entre los dos y por qué se requiere uno como el acto previo del otro. Veamos:

¿Qué es la Declaratoria de Fábrica?

La declaratoria de fábrica o mejor llamada *Declaratoria de Edificación*^{258,259} es el acto administrativo por el cual se declara la construcción compactamente asentada sobre el suelo de carácter permanente, es así que es considerada como el punto culminante de un procedimiento administrativo complejo, el cual se inicia con la autorización del proyecto de construcción (otorgamiento de la licencia de obra otorgada por la municipalidad, continúa con la declaración administrativa de conformidad de obra, que significa la equivalencia entre la construcción con el proyecto, y concluye con la formalización del documento idóneo para su inscripción registral, esto es el Formulario Único Oficial (FUO) con sello y firma del funcionario municipal acompañado de los planos de localización y ubicación y de arquitectura (distribución).

La Declaratoria de Fábrica está definida en el reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. 035-2006-VIVIENDA), como el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a ese Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley. Se formaliza a través del FUO o por escritura pública, según sea el caso.

¿Qué es el Reglamento Interno?

Conforme a la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN de fecha 26 de diciembre de 2008), el Reglamento Interno es aquel negocio jurídico (en la terminología del Código Civil, acto jurídico) en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominial, normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes²⁶⁰.

El Reglamento Interno es el título constitutivo del régimen, siendo su naturaleza el de ser “un

258 Definida en la Ley N° 29090 y en su Reglamento (D.S. N° 008-2013-VIVIENDA como el resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

259 Conforme a la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 29476, “Ley que modifica y complementa la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones” de fecha 04.12.2009.

260 PEREZ PEREZ, Emilio, *Propiedad, comunidad y finca registral*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, pág. 285.

negocio dispositivo (por lo que la capacidad requerida debe ser la necesaria para disponer), en virtud del cual se somete un edificio al régimen de propiedad horizontal, con sus consiguientes divisiones por pisos y locales y fijación de los elementos comunes de unos y otros. No se trata, pues, de una pura y simple división del edificio por pisos y locales, sino del sometimiento del bien (dividido ya) al régimen de propiedad horizontal²⁶¹.

El Reglamento Interno es el conjunto de disposiciones que regulan la propiedad exclusiva y común, debe contener obligatoriamente la determinación de la unidad inmobiliaria matriz y de los bienes de propiedad exclusiva y propiedad común; los derechos y obligaciones de los propietarios; la relación de servicios comunes; los porcentajes de participación que correspondan a cada propietario en los bienes comunes y en los gastos comunes; el régimen de la junta de propietarios, sus órganos de administración y sus facultades y responsabilidades; el quórum, votaciones, acuerdos y funciones de la junta de propietarios; así como cualquier otro pacto lícito²⁶².

La mayoría de resoluciones del Tribunal Registral definen al Reglamento Interno como el estatuto que contiene la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, usos, zonas comunes, porcentajes de participación, derechos y obligaciones de los propietarios, régimen de la junta de propietarios como sesiones, quórum, votaciones, acuerdos, entre otros, donde los propietarios de un inmueble bajo este régimen, pactan lo ya referido.

En nuestra legislación, el término Reglamento Interno alude tanto al acto constitutivo como al estatuto de este régimen de propiedad a diferencia de la doctrina que distingue entre el acto constitutivo (proclamación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, siempre que se presenten sus elementos configuradores) y el estatuto (conjunto de reglas convencionales que rigen las relaciones jurídicas entre los propietarios²⁶³).

El otorgamiento del reglamento interno, cuando no ha existido uno anteriormente, importa una instauración del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común lo cual conlleva a una afectación del predio en el que las decisiones van a ser tomadas no de acuerdo al porcentaje de participación de los copropietarios sino en base al porcentaje establecido en este reglamento de acuerdo al criterio adoptado, resultando entonces que la asignación de este porcentaje sí importa un acto dispositivo.

¿Por qué se requiere la inscripción previa de la declaratoria de fábrica al reglamento interno?

Para dar respuesta a esta pregunta tendremos que hacer referencia a la Resolución N° 601-2011-SUNARP-TR-A del 23 de setiembre de 2011, que establece: "Para inscribir el reglamento interno de una edificación debe constar previamente inscrita la fábrica respectiva". El Tribunal Registral señala en su fundamento 4 que, como consecuencia de la inscripción del reglamento interno, va a producirse la independización²⁶⁴ de las secciones de propiedad exclusiva conformantes de la edificación y para que el registro pueda cumplir con abrir dichas partidas registrales será necesario que se cuente con la descripción de la unidad inmobiliaria a los efectos de extender la inscripción prevista en el rubro correspondiente (descripción del predio).

Así como en este caso, donde se requiere previamente la inscripción de la declaratoria de fábrica a la inscripción del reglamento interno, así también se requiere que previamente esté inscrita el reglamento interno general de una edificación de los reglamento internos particulares de cada bloque o cada sector, conforme al Acuerdo adoptado en el L Pleno del Tribunal Registral.

Una vez que ya se encuentre inscrito la declaratoria de fábrica del inmueble, es decir, que veamos en el asiento de inscripción la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes; se puede inscribir el reglamento interno que haya sido aprobado por el promotor o constructor de la obra (propietario) o por el

261 DIAZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Volumen III. Derecho de las cosas y Derecho Inmobiliario Registral". Editorial Tecnos, Madrid, 1995, pág. 260

262 *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas* Tomo V, Gaceta jurídica, 1ra. edición, Lima, 2004, pág. 347.

263 GONZALES BARRON, Gunther, *Derechos Reales*, Jurista Editores, 1ra. Edición, Lima, 2005, pág. 912.

264 Es el acto registral que consiste en la apertura de una partida para cada unidad inmobiliaria que resulta de la desmembración de un terreno o sin ella o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

acuerdo de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación (el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva mientras no se encuentre definido el porcentaje de participaciones en las zonas comunes). De conformidad con el artículo 127 del reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. 035-2006-VIVIENDA), al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, e Independización y copropiedad. Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

¿Cuáles son esos casos en que no se requiera la previa inscripción de la declaratoria de fábrica?

Es el caso de las habilitaciones especiales para el uso de viviendas tipo club, como vemos en la Resolución N° 264-2013-SUNARP-TR-T del 21 de junio de 2013 que señala: “Las habilitaciones para uso de vivienda tipo club, temporal o vacacional se encuentran comprendidas bajo los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, por lo que deberá constituirse de manera obligatoria el régimen correspondiente (propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad). Si solo consta inscrito un reglamento de utilización de servicios comunes de determinadas secciones de una habilitación para uso de vivienda temporal o vacacional, la regularización del régimen de propiedad a elegir, el reglamento interno y la elección de la junta de propietarios debe efectuarse siguiendo las reglas señaladas en los artículos 19 al 23 del D.S. 035-2006-VIVIENDA.