



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *084* -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 16 ENE 2018

APELANTE : **MARÍA ELENA ORIHUELA SALAZAR**
TÍTULO : **Nº 1675156 del 9/8/2017.**
RECURSO : **HTD. Nº 080277 del 11/10/2017.**
REGISTRO : **Predios de Lima**
ACTO : **Ampliación y modificación de declaratoria de fábrica,
independización y reglamento interno**

SUMILLA :
FÁBRICA QUE INVADIRÍA VÍA PÚBLICA

"Es improcedente la inscripción de una fábrica que invade la vía pública".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la ampliación y modificación de declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno que rige a la edificación levantada sobre el predio inscrito en la ficha Nº 241894 y su continuación en la partida electrónica Nº 45302806 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se acompaña:

- Certificado de numeración y nomenclatura Nº 162-2017-MDSL-GDU/SGOPC.
- FOR Nº 2 y su Anexo Nº 4 suscrito por Norma Juana Montalvo Salazar y la arquitecta M. Elena Orihuela Salazar con firma certificada por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez el 7/8/2017.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por la arquitecta M. Elena Orihuela Salazar con firma certificada por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez el 7/8/2017.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido el 15/3/2017 por la Arq. Karina Castro Pineda, Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad de San Luis.
- Reglamento interno en documento privado suscrito por la arquitecta M. Elena Orihuela Salazar con firma certificada por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez el 7/8/2017.
- Plano de distribución (Lámina A-1).
- Plano de Ubicación y Localización (Lámina U).
- Plano de distribución actual (Lámina A-1).
- Plano de independización Azotea (Lámina I-1).

Los planos se encuentran suscritos por Norma Juana Montalvo Salazar y la arquitecta M. Elena Orihuela Salazar con firma certificada por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez el 7/8/2017

Con el recurso de apelación se acompaña:



II.

- Reglamento interno en documento privado suscrito por Norma Juana Montalvo Salazar con firma certificada por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez el 10/10/2017.
- Plano de ubicación y localización suscritos por Norma Juana Montalvo Salazar y la arquitecta M. Elena Orihuela Salazar con firma certificada por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez el 10/10/2017.
- Copias simples.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Giovanna Torrecilla Pérez, formuló la siguiente observación

DECLARATORIA DE FÁBRICA:

1. En el ítem 1 del FOR se omite indicar el número de documento de identidad de la propietaria.
2. En el ítem 4 del FOR, la suma de áreas techadas indica 252.79m², sin embargo, resulta 250.28m².
3. En el ítem 15 del FOR se omite indicar la fecha de certificación del verificador responsable.
4. En el plano de ubicación no consta el gráfico del predio con sus linderos y medidas perimétricas conforme a la partida registral. Subsane y consigne los lotes colindantes y las medidas perimétricas del inmueble en concordancia con la información de la partida registral.
5. Conforme al plano de distribución se aprecia que parte de la edificación se encuentra en la vía pública. Al respecto es preciso señalar que no procede la inscripción de la fábrica que se encuentra ocupando vía pública y que se encuentre fuera de los límites del terreno inscrito.
6. En el plano de ubicación se declara un alero externo, sin embargo, en el plano de distribución no se aprecia la proyección de ningún alero. Cabe señalar que existe una construcción fuera del perímetro del predio que no constituye alero externo sino una edificación sobre la vía pública respecto del cual no procede su inscripción. Por tanto, sírvase aclarar y declarar el área techada total que corresponda por cada piso. De existir alero externo debe graficarse su proyección en el plano de distribución.
7. En el plano de ubicación, el cuadro de áreas comprende las áreas techadas por cada unidad inmobiliaria, sin embargo, en éste debe declarar el área techada de la edificación por cada piso, conforme al Art. 78° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
8. En cuanto a la información del cuadro de áreas se aprecia que la información de área techada existente declarada en el primer piso (área inscrita), no se adecua a la información de área techada que corresponde a la Vivienda Tipo "G". Asimismo, en el cuadro de área del plano de ubicación se aprecia que se está considerando el área de alero como área techada que suma al área techada en primer piso, lo cual no corresponde. En cuanto al área libre, la suma de área libre y área techada de primer piso indicada en el cuadro de área excede del área del terreno.
9. En el ítem 5 del FOR se omite describir la fábrica resultante del primer piso. Aclare toda vez que no se describen todos los ambientes. Asimismo, en el plano de distribución, el gráfico del segundo, tercer piso y azotea no indica la medida del perímetro del predio según la partida.

INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO:

10. El plano de independización se aprecia que se está comprendiendo una zona llamada "ocupación vía pública"; sin embargo, al ser área que excede del límite de la propiedad inscrita y que corresponde al dominio público no

RESOLUCIÓN No. - 087-2018-SUNARP-TR-L

procede que sobre esta se efectúe la independización y se configure el régimen del reglamento interno, por estar fuera del perímetro del predio y no corresponder al dominio del solicitante.

11. De otra parte es de indicar que en el plano de independización no se describe a los lotes colindantes conforme a la partida registral.

Respecto del segundo, tercer piso y azotea, se omite indicar el perímetro del predio a fin de verificar que las áreas exclusivas y comunes se encuentren dentro del área ocupada del terreno

12. Asimismo, la sumatoria de áreas ocupadas en el segundo, tercer piso y azotea discrepa de lo que consta en la partida (108.00m²). Respecto del área techada, la sumatoria en el primer y segundo piso no coincide con lo declarado en el plano de ubicación.

13. En el ítem 8 del FOR se indica para la unidad N° 3 tercer piso un área techada que discrepe de la señalada en el plano. Se aprecia asimismo que en el ítem 10 del FOR se omite consignar la información de áreas techadas de las áreas comunes.

14. En el reglamento interno se aprecia que en distintos artículos se señala la denominación Unidad A, se debe aclarar al respecto por cuanto el inmueble inscrito en la partida N° 45302806 sobre el que se constituye el régimen legal del reglamento interno no constituye una Unidad que se identifique en los antecedentes como Unidad A.

15. En el artículo 3° del Reglamento Interno se describe secciones señalando como nivel de ubicación el 4° piso, sin embargo, la edificación a regularizar no comprende un nivel de 4° piso sino de azotea.

16. El artículo 6° contiene la descripción de las secciones de propiedad exclusiva describiendo para las unidades porcentajes de participación sobre los bienes comunes en función a cada piso en el que se ubica, lo cual no corresponde, por cuanto el porcentaje se asigna a la unidad (un solo porcentaje) y no por pisos.

17. El artículo 13 literal b) no contiene una regulación precisa respecto del periodo de elección del presidente, lo cual debe estar claramente establecido en el reglamento interno.

18. En el artículo 13° literal f) al describir la mayoría calificada se señala que es en función a los 2/3 de los propietarios, cuando la regulación debe estar referida a propietarios que representen cuando menos las 2/3 de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

19. En el artículo 26° del Reglamento interno y en el ítem 14 del FOR se señala la designación de presidente de la junta de propietarios, sin embargo, en el presente caso no se configura el supuesto de pluralidad de propietarios en el dominio de las secciones de propiedad exclusiva, conforme lo establece el Art. 145° del D.S. 035-2006-Vivienda (todas las secciones corresponden a la misma propietaria), por lo que no corresponde la designación de presidente de la junta de propietarios.

20. Considerando que la edificación comprende una construcción que se encuentra fuera del perímetro del predio, respecto del cual no es posible su inscripción por tratarse de área de dominio público, al ser la fábrica acto previo para la inscripción del reglamento interno e independización, como lo establece el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se reserva la calificación integral de la independización y reglamento interno en tanto resulte improcedente la inscripción de la declaratoria de fábrica.

Base legal: Numeral III, V, VI, VII, Título Preliminar, artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN. Art 2011 Código Civil Ley N° 27333, Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVENDA



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Art'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar mark.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



La recurrente sustenta su recurso argumentando lo siguiente:

- Respecto de la observación N° 5: Cuenta con título inscrito 419109-2015 con las condiciones de ocupación de la vía pública. En el presente caso se ha procedido a gravar la carga por ocupación de la vía pública y sólo se podrá levantar cuando los propietarios efectúen la demolición de la ocupación en la vía pública resolviendo el acceso a los pisos superiores en los límites del terreno.
- Respecto de la observación N° 7: El cuadro de áreas del plano de ubicación contiene dos informaciones: Áreas techadas por unidades inmobiliarias y el área techada por piso.
- Respecto de la observación N° 10: Se sustenta idénticamente a la observación N° 5.
- Respecto de la observación N° 11: En todos sus títulos inscritos hasta la fecha describe a los lotes colindantes como propiedad de terceros de la misma manera que consta en el plano de independización.
- Respecto de la observación N° 14: En todos sus títulos inscritos a la fecha para una mejor identificación de la unidad inmobiliaria, las denomina Unidad A, describiendo sus características y como está conformada.
- Respecto de la observación N° 16: En todos sus títulos inscritos a la fecha describe los porcentajes de cada unidad inmobiliaria por piso y también coloca el resumen total del porcentaje de cada unidad inmobiliaria.
- Respecto de la observación N° 17: El reglamento interno señala en el artículo 13 literal b) que la elección del presidente es cada tres años.
- Respecto de la observación N° 18: En todos sus títulos inscritos a la fecha utiliza el modelo de reglamento aprobado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.
- Respecto de la observación N° 20: Está de acuerdo en que primero deba de inscribirse la fábrica para poder registrar la independización y reglamento interno; reitera su pedido de inscripción de fábrica argumentado que cuenta con el título inscrito 419109-2015 con las mismas condiciones de ocupación de vía pública.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 241894 que continúa en la partida electrónica N° 45302806 del Registro de Predios de Lima

Corresponde a la vivienda Tipo G; lote 7 de la Mz L de la urbanización Túpac Amaru en el distrito de San Luis. Con un área de 108 m² cuya propietaria es Norma Juana Montaño Salazar.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar. Con el informe de la arquitecta María Elena Orihuela Salazar.

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

- Si es procedente la inscripción de una fábrica que invade la vía pública.

VI. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. - 087 -2018-SUNARP-TR-L



1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno que involucra al predio inscrito en la partida N° 45302806 del Registro de Predios de Lima que corresponde a la vivienda Tipo G; lote 7 de la Mz L de la urbanización Tupac Amaru en el distrito de San Luis, con un área de 108 m².

El título ha sido objeto de varias observaciones. La apelante en su recurso argumenta contradiciendo expresamente sólo respecto de los extremos 5, 7, 10, 11, 14, 16, 17, 18 y 20 contenidos en la esqueta de observación; de lo que se colige que los demás extremos de la observación no son objeto de impugnación

Siendo ello así deben quedar subsistentes los extremos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 12, 13, 15 y 19 de la denegatoria de inscripción.

2. Consta de los documentos presentados que se está regularizando una ampliación y modificación de fábrica sobre la cual se han edificado las unidades 1, 2 y 3, cuya independización se solicita para lo cual se adjunta entre otros documentos el reglamento interno que establece la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

En el plano de distribución y de ubicación (este último presentado con el recurso de apelación) se ha dejado indicado que la edificación (1er piso) se encuentra ocupando parte de la vía pública, hecho que se corrobora con el Informe Técnico de verificación, en el cual se ha dejado indicado:

"3.3 CONSTATAción DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

- Gravar carga por invasión de vía pública.
(...)"

De lo que se colige, que efectivamente el predio se ubica sobre la vía pública.

3. El artículo 3 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Nacionales establece:

"Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales comprenden los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan".

Al respecto, en el literal a) del ítem 2.2 del artículo 2 del D.S. 007-2008-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 29151) se define como bienes de dominio público

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley

Y como bien de dominio privado:

b) Bienes de dominio privado del Estado.- Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos

De acuerdo a lo reseñado, tenemos que los bienes del dominio público son aquellos bienes que están destinados al uso público o están afectados a algún servicio público, es en razón de este carácter público que la ley prescribe que son inalienables e imprescriptibles ya que por su propia naturaleza son bienes que están destinados al servicio de una comunidad.

4. Las vías públicas son visibles, constituyen además bienes de uso de la comunidad y por tanto son de dominio público; por consiguiente, éstas no pueden ser afectadas por los derechos de algún particular y/o del Estado en el ejercicio de su dominio privado.

Si en el presente caso de los documentos contenidos en el título se aprecia que la fábrica a regularizar está ocupando parte de la vía pública, entonces su inscripción en vía de regularización deviene en improcedente, por adolecer de defecto insubsanable que afecta la validez del título (artículo 42 inciso a) del RGRP).

En cuanto a los argumentos de la apelante en el sentido que ha accedido al Registro un título con iguales características, debe señalársele que constituye una de las garantías del Sistema Registral la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones¹; por lo que la existencia de una inscripción no obliga a la inscripción de títulos posteriores, cuando existen transgresión de normas.

Por lo expuesto al amparo del inciso c.1) del literal c) del artículo 33 del RGRP, se confirma el extremo 5 de la denegatoria, disponiéndose la tacha sustantiva del título.

5. Por las mismas razones señaladas en el considerando que antecede, tampoco procede la inscripción de las unidades inmobiliarias conformantes de dicha fábrica.

Se confirma el extremo 10 de la denegatoria.

6. Constituye uno de los extremos de la observación la falta de indicación en el plano de ubicación de las áreas techadas de la edificación por piso; dato que sin embargo, sí consta conforme se aprecia del cuadro de área modificadas detallado en el citado plano (Lámina U) que cuenta con firma certificada de Norma Juana Montalvo Salazar y arquitecta María Elena Orihuela Salazar por notario de Lima J. Antonio del Pozo Valdez el 7/8/2017.

Por las razones expuestas, se revoca el extremo 7 de la denegatoria.

¹ Artículo 3 de la Ley 26366.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;

b) (.)



ok

1

RESOLUCIÓN No. - 087-2018-SUNARP-TR-L

7. La registradora ha observado el plano de independización adjuntado por la solicitante por no haberse descrito los lotes colindantes ni el perímetro del predio matriz.



Al respecto, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), 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.

En cuanto a los requisitos para la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, el artículo 63 del RIRP dispone que:

"Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos.

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.**

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

(...)" (El resaltado es nuestro)

Este dispositivo debe concordarse con el artículo 26 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, conforme al cual para el trámite de la regularización de departamentos en edificio, casas en quinta, casas en copropiedad, centros comerciales o campos feriales, u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, se adjuntará al FOR, además de los documentos señalados en el artículo 25, entre otros documentos:

"(...)

b) **Plano de independización con indicación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, a la menor escala que permita su perfecta lectura.**

(...)" (El resaltado es nuestro).

8. Para el presente caso, en el plano (lámina I-1) presentado constan graficadas las secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes existentes, apreciándose las áreas, linderos y medidas perimétricas de cada una de ellas, conforme a lo establecido en la normativa reglamentaria, siendo innecesario que se precisen datos adicionales respecto del predio matriz.

Por otro lado, en cuanto a la afirmación de que la omisión del perímetro del predio en el plano implique verificar si las áreas exclusivas y comunes se encuentran dentro del área ocupada del terreno, es de señalar que dicha



constatación excede la labor de calificación de las instancias registrales, pues en el trámite de regularización es el verificador, quien como profesional responsable se encarga de la comprobación de tal aspecto.

Por lo expuesto, se revoca el extremo 11 de la denegatoria.

9. En el Reglamento Interno presentado se identifica en diversos artículos al predio inscrito en la partida 45302806 como unidad inmobiliaria A.

La fábrica levantada sobre el predio inscrito en dicha partida corresponde a tres (3) unidades inmobiliarias identificadas como unidad 1, Unidad 2 y Unidad 3; cuya independización se solicita con el título venido en grado.

Se observa el hecho que en el Reglamento interno se haga referencia al predio sobre el que está levantada la edificación, como: "Unidad inmobiliaria A", cuando de acuerdo al criterio de la Registradora ésta no constituye una unidad.

Cabe indicar que dicho predio identificado como "Unidad Inmobiliaria A" quedará reducido a zonas comunes, luego de la independizaciones a realizar.

Para verificar entonces si la referencia a este como "Unidad Inmobiliaria A" no es conforme por lo que corresponde analizar lo previsto en la ley 27157 y su Reglamento.

10. A continuación citaremos los artículos de la Ley 27157:

Artículo 2.- De las definiciones

Para los efectos de la presente Ley se considera:

- a) **Edificios de Departamentos:** Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.
- b) **Quintas:** Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
- c) **Casas en Copropiedad:** Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.
- d) **Centros y Galerías Comerciales o Campos FERIALES:** Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.
- e) **Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes:** Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común
- f) **Unidades de propiedad exclusiva:** Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

Artículo 37:

"De la definición

Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título.

El artículo 46.2 de la Ley 27157 establece:

"Inscrito el Reglamento Interno, las secciones se independizarán de conformidad con lo dispuesto por la normatividad correspondiente".

RESOLUCIÓN No. - 087 -2018-SUNARP-TR-L

Artículo 47-

'De la constitución

47.1. La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos".

{...}

De lo expuesto, se desprende que La Ley 27157 identifica con el término "unidad inmobiliaria" a la edificación constituida por departamentos, tiendas, casas en copropiedad, entre otros. Unidad Inmobiliaria es entonces la edificación en la que coexisten secciones de dominio privado y bienes comunes.

El TUO del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por D.S. 035-2010-VIVIENDA establece:

'Artículo 2

{...}

2.3 Precisiones

Preclárese el significado de los siguientes términos definidos por la Ley:

{...}

- Casas en copropiedad:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluye bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.

- Casas en quinta:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común.

- Departamentos en edificio:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes

- Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, susceptibles de independización, edificadas sobre un terreno de propiedad común.

- Tiendas en centros y galerías comerciales o campos feriales:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman una edificación de uno o más pisos para uso exclusivamente comercial que cuenta con bienes o servicios comunes.

- Unidades Inmobiliarias:

Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo

Artículo 37.- De la definición

Los edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título.

Artículo 126.- Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento

Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

- Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
- Quintas.
- Casas en copropiedad.
- Centros y galerías comerciales o campos feriales
- Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.



087



Conforme a las diferentes disposiciones del reglamento el término "unidad inmobiliaria" refiere a la edificación en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y propiedad común

Siendo ello así, la referencia a Unidad Inmobiliaria para identificar al predio matriz del cual se independizarán las unidades 1, 2 y 3 no resulta contradictoria a las normas; más aún cuando queda claro que la frase "Unidad inmobiliaria A" identifica al predio sobre el cual se está constituyendo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, esto es, el inscrito en la partida 45302806; siendo además que la letra "A" no ocasiona confusión alguna, en tanto el predio está identificado.

Por tanto, se revoca el extremo 14 de la denegatoria.

11. El artículo 42 de la Ley 27157 establece:

"El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

(..)

d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios";

De la misma manera, el artículo 142 del Reglamento de la Ley 27157 establece, que los porcentajes de participación de los propietarios en el dominio de los bienes comunes, se fijarán en el Reglamento Interno.

Ahora bien, el criterio de asignación de porcentaje es necesario para determinar la participación sobre la propiedad de los bienes comunes y para el pago del mantenimiento de los servicios comunes.

Como regla general este porcentaje se adopta en función de alguno de los criterios que a tal efecto establece el Reglamento de la Ley 27157, o cualquier otro criterio "razonable"².

12. En el presente caso, en el artículo 6 del reglamento interno de la edificación se ha establecido lo siguiente:

"Artículo 6 - Participación de las áreas y bienes comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y bienes comunes se atribuirá en función al área ocupada. Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes, es el siguiente:

<u>Sección</u>	<u>Porcentaje participación</u>
Unidad 1 (1er piso)	29.74%
Unidad 2 (2do piso)	12.20%
Unidad 3 (2do piso)	14.69%
Unidad 2 (3er piso)	14.10%

² Artículo 130.- Participación en la propiedad de los bienes comunes

La participación en los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc.

RESOLUCIÓN No. - 087 -2018-SUNARP-TR-L

Unidad 3 (3er piso)	15.17%
<u>Unidad 2 (azotea)</u>	<u>14.10%</u>
Total	100.00%

En resumen:

<u>Sección</u>	<u>Porcentaje participación</u>
Unidad 1 (1er piso)	29.74%
Unidad 2 (2do a Azotea)	40.40%
<u>Unidad 3 (2do y 3er piso)</u>	<u>29.86%</u>
Total	100.00%* (El resaltado es nuestro)

La registradora observa el título pues se indicaron distintos porcentajes para las secciones de dominio exclusivo según el área ocupada por cada una de ellas en los niveles (primer, segundo, tercer, cuarto piso y azotea) donde se ubican respectivamente; no obstante ello, tal como indica la apelante, en la última parte (denominada "resumen") del dispositivo reglamentario también se precisaron los porcentajes globales que le corresponden a las tres unidades inmobiliarias a independizar conforme al criterio adoptado (área ocupada), cuya suma asciende a 100%, siendo suficiente dicha referencia para dar por cumplido el literal d) del artículo 42 de la Ley 27157.

Estando a lo expuesto, corresponde revocar el numeral 16 de la denegatoria.

13. De otro lado, el artículo 150 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, establece:

"De conformidad con el Art. 48 de la Ley, la Junta de Propietarios elegirá un Presidente, que gozará de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil".

No señala la norma el periodo por el que es elegido el presidente de la junta de propietarios; sin embargo, atendiendo a las facultades de representación que ostenta, así como a las atribuciones de convocatoria, es conveniente establecer en el reglamento interno de la edificación el periodo de sus funciones. Sin embargo, si no se señala el periodo éste será indeterminado y el Presidente concluirá sus funciones cuando por cualquier causal se produzca la vacancia (remoción, renuncia, muerte, inhabilitación, etc.)

A criterio del registrador lo establecido en el artículo 13 del Reglamento presentado no contiene una regulación clara al respecto, a lo que el apelante sostiene que en el literal b) de dicho artículo se indica que la elección del presidente es cada tres años.

El artículo 13 del Reglamento Interno presentado señala:

"Corresponde a la junta de propietarios:

(...)

b) Elegir cada tres años al Presidente de la junta de Propietarios entre sus integrantes, la Junta podrá acordar que la gestión del Presidente sea por un periodo menor o mayor, pero al menos cada gestión no será menor a seis meses.

(...)"

Se desprende entonces con respecto al periodo de funciones del Presidente:

- La regla general es que el periodo es de 3 años.
- Puede ser elegido por periodos menores y periodos mayores

- Los periodos menores no podrán ser inferior a 6 meses.
- No se establece el tiempo de los periodos mayores a 3 años; de lo que se colige que ello deberá ser determinado por la junta de propietarios al momento de la elección.

Concluyendo podemos señalar que se ha establecido como regla general un periodo de funciones de 3 años, sin embargo, éste puede variar según se ha explicado.

Al respecto, debe señalarse que si bien La Ley 27157 y su Reglamento establecen la designación de un presidente de la junta de propietarios, no regulan el tema del periodo de funciones; por lo que ello queda a criterio de la junta de propietarios. En ese sentido, no existiendo normas al respecto, la junta tiene la libre voluntad de establecer el periodo de funciones de acuerdo a sus intereses; siendo ello así, no debería ser objeto de observación la forma cómo se ha regulado el periodo; pues del artículo expuesto sí queda claro cómo será éste.

Se revoca el extremo 17 de la denegatoria.

14. Es objeto de observación la disposición contenida en el inciso f) del artículo 13 del Reglamento Interno, en lo que respecta a la mayoría calificada puesto que dicho artículo refiere a las 2/3 de los propietarios, cuando debe ser las 2/3 de los porcentajes de participación de los propietarios sobre los bienes comunes.

El apelante sostiene que se ha acogido al reglamento interno modelo

En relación a que los reglamentos internos se acogen al Reglamento Interno Modelo, esta instancia ha señalado en anteriores pronunciamientos³ que en tanto dicho reglamento ha sido otorgado por entidad competente del Estado en virtud de la facultad concedida en la Decimosegunda Disposición Transitoria del Reglamento de la Ley 27157, las disposiciones que los Reglamentos Internos privados recojan adecuándose a este Reglamento interno Modelo no podrán ser materia de observación por el Registro.

En el presente caso el Reglamento Interno Modelo del Régimen de Unidades Inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común, aprobada por Resolución Viceministerial N° 004-2000-TC-15.04 establece:

Artículo 13: Atribuciones de la junta
Corresponde a la junta de propietarios:
(...)

f) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se efectuará mediante acuerdo adoptado con el voto, conforme de, cuando menos, las dos terceras partes (2/3) de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva con las limitaciones establecidas por ley.

La redacción establecida en el Reglamento presentado es igual a la consignada en el Reglamento interno Modelo, y si bien la mayoría debe computarse en función del porcentaje de participación de los propietarios de

³ Resolución N° 1159-2014-SUNARP-TR-L del 20/6/2014 y 1880-2016-SUNARP-TR-L del 19/8/2016

RESOLUCIÓN No. -087-2018-SUNARP-TR-L

las secciones de propiedad exclusiva y no de los propietarios, debe tenerse en cuenta que la disposición presentada en el reglamento interno es igual a la recogida en el Reglamento Interno Modelo, por lo que no podría ser objeto de observación.

Se revoca el extremo 18 de la denegatoria.

15. Los actos a inscribir en el presente caso son la ampliación y modificación de fábrica, independización y constitución del reglamento interno.

Los actos señalados se encuentran relacionados y resultan interdependientes entre sí, porque en tanto no se inscriba la fábrica que en el presente caso invade la vía pública, no podrá acceder la independización y consecuente reglamento interno.

Por las razones expuestas, resulta necesaria la modificación de la fábrica e independización para proseguir con la calificación tal y como lo establece la Registradora.

Cabe indicar que lo expuesto, no resulta una contravención a la labor de calificación integral que las instancias deben realizar, sino que por la naturaleza del caso presentado, resulta previamente necesaria la modificación de los actos para proseguir con la calificación.

Razón por la cual se confirma el extremo 20 de la denegatoria.

Con la intervención de la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar, autorizada mediante Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27/12/2017, y con la intervención del vocal (s) Guido David Villava Almonacid, autorizado mediante Resolución N° 299-2017-SUNARP/SN del 21/12/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los extremos 5, 10 y 20; **REVOCAR** los extremos 7, 11, 14, 16, 17 y 18, y **DEJAR SUBSISTENTES** los extremos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 12, 13, 15 y 19 de la de la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, y disponer su tacha sustantiva conforme a lo señalado en el cuarto numeral del análisis de la presente.



Regístrese y comuníquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURAND
Presidenta (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral

GUIDO DAVID VILLAVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral