



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -1838 -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 03 de set 2014

APELANTE : EMILIO ARCE DE LA TORRE BUENO, NELLY ANGÉLICA ARCE DE LA TORRE BUENO y MERY ARCE DE LA TORRE BUENO, representados por Rafael William Nández Barrios

TÍTULO : N° 351670 del 8/4/2014.

RECURSO : H.T.D. N° 56548 del 4/7/2014.

REGISTRO : Predios de Lima

ACTO (s) : Declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización.

SUMILLA :

ALERO EXTERNO O VOLADO

"El alero externo de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones es la parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte, que en el presente caso se ha denominado "volado". En ese sentido, dicho alero no podrá considerarse como área ocupada en el primer nivel. Asimismo, no formará parte de las áreas techadas del primer piso por sobrepasar los límites del área ocupada; en todo caso, deberá declararse en forma separada."

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica reglamento interno e independización de siete secciones de propiedad exclusiva, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P01153011 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Formulario Registral (FOR) N° 1, suscrito por arquitecto Edgardo Enrique Flores Diaz, Emilio Arce De La Torre Bueno y Nelly Angélica Arce De La Torre Bueno, quien procede por su propio derecho y en representación de Mery Arce De La Torre Bueno, cuyas firmas fueron certificadas el 24/3/2014 por Notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por arquitecto Edgardo Enrique Flores Diaz, con firma certificada el 4/9/2013 por Notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0194-2014-SGOP-GDU/MDSMP del 17/2/2014 suscrito por Vladimir A. Guerrero Jiménez en su condición de Sub-Gerente de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Certificado de Nomenclatura Vial N° 001-2014-SGCHU-GDU-MDSMP del 3/1/2014 suscrito por Catherine Diaz Velásquez en su condición de Sub-Gerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Solicitud de independización y reglamento interno suscrito por arquitecto Edgardo Enrique Flores Diaz, Emilio Arce De La Torre Bueno y Nelly

Angélica Arce De La Torre Bueno, quien procede por su propio derecho y en representación de Mery Arce De La Torre Bueno, cuyas firmas fueron certificadas el 25/3/2014 por Notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.

- Plano de ubicación y localización (lámina U), autorizado por arquitecto Edgardo Enrique Flores Díaz, con firma certificada el 13/1/2014 por Notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.

- Plano de distribución (lámina A-01), autorizado por arquitecto Edgardo Enrique Flores Díaz, con firma certificada el 13/1/2014 por Notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.

- Plano de independización (lámina I-01), autorizado por arquitecto Edgardo Enrique Flores Díaz, con firma certificada el 13/1/2014 por Notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.

- Escrito de subsanación suscrito por arquitecto Edgardo Enrique Flores Díaz, Emilio Arce De La Torre Bueno y Nelly Angélica Arce De La Torre Bueno, quien procede por su propio derecho y en representación de Mery Arce De La Torre Bueno, cuyas firmas fueron certificadas el 5/5/2014 por Notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Sonia Florinda Campos Fernández, 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)

**Asumiendo competencia la Registradora que suscribe y visto el reingreso de fecha 6/5/2014 y con relación con dicho Título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):*

DEL REINGRESO:

- Se manifiesta en Documento Privado presentado que, la colindancia del inmueble es conforme al certificado de nomenclatura, pero que en los planos y memoria de independización se indicó que era CALLE AYACUCHO; iridiándose que se está procediendo a subsanar. Al respecto, se advierte que no se adjunta documentación subsanatoria.

- En relación a los errores detectados en la independización (puntos 3, 4 y 5 de la esquila de fecha 23/4/2014), esto es, respecto de la sumatoria de áreas ocupadas y techadas que no guardan concordancia con el área del terreno matriz y áreas techadas declaradas en FOR y plano de ubicación, así como el área techada de la escalera ubicada en la parte posterior del predio, no se ha procedido a adjuntar nuevo plano de independización y memoria descriptiva donde se corrija las áreas ocupadas y techadas. - Al respecto, que la existencia de una escalera supone la existencia de construcción por dicho lado, que conforme se desprende de los planos se da en los tres niveles, por lo que se requiere se grafique su área techada, máxime si conforme al régimen adoptado, la independización debe contener la totalidad de áreas ocupadas y techadas de las secciones exclusivas y comunes que forman parte de la edificación. Subsane

- Al reingreso se indica que los aires graficados como AIRES INMUEBLE N° 3, son propios de la U.I N° 3, y que no son objeto de independización, por ende deberá precisarse de forma expresa que dicha Unidad goza de un derecho de sobreelevación sobre el perímetro que ocupa su predio en el



RESOLUCIÓN No. -/888 -2014-SUNARP-TR-L

primer nivel, hasta el tercer nivel conforme al plano de independización presentado o hasta donde las normas o parámetros establecidos en las ordenanzas municipales lo permitan, de igual forma, señalar lo expuesto en el reglamento interno, atendiendo a que lo expresado no constituye Reserva de Aires.

- Con respecto al punto 7 de la esqueta de fecha 23/4/2014, la independización no guarda armonía con el Plano de Distribución, donde parte del área conformada por Patio (1º Piso), y Aires del Patio (2º y 3º Piso), se grafica una escalera, desnaturalizando la denominación que se grafica en Plano de Independización, siendo lo correcto, describirla como Zona Común de forma general, o disgregar el área que corresponde a la escalera (3º niveles) y el otra al Patio como área libre sin construcción, considerando que mientras una tiene como uso y destino la circulación o acceso, la otra tendría el uso de ventilación, iluminación u otro en los niveles superiores. Aclare.

- No se ha procedido a subsanar el punto 8 de la esqueta de fecha 23/4/2014, en el sentido de consignar en memoria la totalidad de áreas y bienes comunes graficados en la independización.

- A efectos de tener por subsanada la observación al artículo 2 y 16 del Reglamento Interno, deberá redactar íntegramente las precitadas disposiciones a efectos de mantener la unidad de las disposiciones y máximo si de su contenido se advierte que, se ha reemplazado y suprimido texto en relación al artículo propuesto originalmente. Téngase en cuenta que el uso consignado para la U.I. N° 3 expresado al ingreso (VIVIENDA), no guarda armonía con la distribución de ambientes declarados en Plano de Distribución. De conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones, norma citada en el documento privado presentado via subsanación para ser catalogada una sección como vivienda, debe contar con ambientes mínimos como estar, cocina, higiene y descanso, situación que no se aprecia en el presente título

* En tal sentido, se procede a reiterar las observaciones formuladas por la Registradora Jenny Ivonne Valencia Vargas, mediante esqueta de fecha 23/4/2014, de forma parcial y en los siguientes extremos:

DE LA INDEPENDIZACIÓN:

1) En el plano y memoria de independización se indica que el frente de la edificación es la Calle Ayacucho, lo cual discrepa del Certificado de Nomenclatura N° 001-2014-SGCHU-GDU-MDSMP que se adjunta al presente título, donde se indica que el frente del predio es el Jirón Ayacucho. Sírvase subsanar.

2) Efectuada la sumatoria de las áreas ocupadas de la planta primer piso se obtiene como resultado 225.52, el cual discrepa del área del terreno que es 220.55m². Sírvase subsanar teniendo en consignación que el área del alero exterior NO debe ser considerada como parte del área ocupada del primer piso. Sírvase aclarar.

3) Sumadas las áreas techadas de cada nivel de la edificación, se obtienen medidas que discrepan de las áreas techadas indicadas en el cuadro de áreas del FOR y del Plano de Ubicación. Sírvase aclarar



4) Sin perjuicio de lo indicado en el punto anterior, se advierte que en el plano de independización se ha omitido indicar el área techada correspondiente a la caja de escalera graficada en los tres niveles de la edificación

5) Sírvase aclarar respecto de la naturaleza del área denominada Aires Inmueble N° 3 del 2° y 3° piso, debiendo precisar si corresponden a áreas comunes, en cuyo caso deberán incluirse en el artículo 3 del reglamento interno; o en caso de formar parte de la sección exclusiva denominada Inmueble N° 3 deberá indicarse expresamente en el artículo 2 que los Aires del segundo y tercer nivel le corresponden al Inmueble N° 3. Se deja constancia que dichos Aires no pueden ser objeto de independización en forma separada por tratarse de vacíos, sin área ocupada.

6) En los planos y memoria de independización de las zonas comunes de los niveles segundo y tercer piso, se describe un área denominada Aires del patio; sin embargo, de acuerdo a lo graficado en el plano de distribución en dichas áreas se ubica una caja de escalera que permite el acceso a las Unidades Inmobiliarias de los mencionados niveles. Sírvase aclarar.

7) En la memoria de independización se ha omitido describir dentro de las zonas comunes a las cajas de escalera, los Aires del patio y el voladizo del tercer nivel. Sírvase subsanar.

DEL REGLAMENTO INTERNO:

8) Se observan las siguientes disposiciones

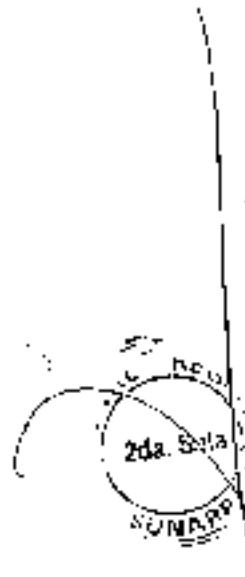
a) Artículo 2°.- Sírvase aclarar el uso de la unidad inmobiliaria N° 3, considerando que de lo graficado se advierte que dicha sección exclusiva está constituida por un patio, no contando con espacios para las funciones de aseo personal, descanso, alimentación y recreación, correspondiéndole el uso futura vivienda, de conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

b) Artículo 7°.- Sírvase aclarar la denominación de las secciones de propiedad exclusiva de acuerdo a lo indicado en los documentos de independización donde se les denomina Unidad Inmobiliaria N° 1, 2, etc. Sírvase subsanar teniendo en consideración que la denominación de las secciones exclusivas debe ser única y uniforme en toda la documentación presentada.

c) Artículo 16°.- Deberá aclarar el citado artículo consignando, de conformidad con el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que las sesiones extraordinarias se efectuarán a (...) solicitud de los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

* Toda subsanación deberá de efectuarse siguiendo la misma formalidad del documento que se aclara, conforme lo dispone el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

** Se solicita al usuario se limite a subsanar únicamente los puntos observados en la presente esquela, absteniéndose de presentar nueva documentación que incluya el texto íntegro del documento que se aclara.



RESOLUCIÓN No. - 1888-2014-SUNARP-TR-L

*** Cabe mencionar que en las subsanaciones y/o modificaciones sobre la redacción de la memoria descriptiva y los artículos del reglamento interno, se deberán redactar íntegramente sólo y únicamente los mencionados artículos a fin de evitar inexactitudes registrales y la de facilitar la calificación registral

**** Los datos que obren en los documentos que se adjunten vía subsanación deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N° 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/9/2008

BASE LEGAL: Numeral V del Título Preliminar, artículos 31, 32, 39 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil; Ley N° 27157; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La sumatoria de áreas ocupadas del primer piso da 220 55m², que es igual al área del terreno, no comprendiendo el voladizo del primer piso

- Las áreas techadas del plano de independización guardan concordancia con la suma total de las áreas por cada piso al igual que las áreas indicadas al FOR y en el cuadro de áreas del plano de ubicación.

- Por ser tres miembros los de la sucesión, el terreno posterior le correspondería a uno de ellos, donde edificará su vivienda pues cumple con los requisitos de área de lote mínimo requerido por el RNE. En la elaboración del respectivo proyecto arquitectónico se cumplirá con las normas exigidas por el RNE para su edificación.

- En la observación del artículo 16 del reglamento interno, respecto a las sesiones extraordinarias, corresponde al artículo 14 del reglamento presentado lo que consideramos una confusión de la Registradora, pues dicho contenido está indicado en dicho artículo

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P01153011 del Registro de Predios de Lima

El lote 15 de la manzana 54 del asentamiento humano Urbanización Perú, Tercera Zona, ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida electrónica N° P01153011 del Registro de Predios de Lima. Inicialmente, el dominio del predio submateria se encontraba inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por José Emilio Arce Paredes y María Angélica De La Torre Bueno Rodríguez.

En el asiento 00002 de la partida precitada corre inscrita la sucesión intestada de la causante María Angélica De La Torre Bueno Rodríguez, en mérito de la cual José Emilio Arce Paredes en calidad de cónyuge superviviente y sus hijos Nelly Angélica Arce De La Torre Bueno, Emilio Arce De La Torre Bueno y Mery Yolanda Arce De La Torre Bueno, han adquirido las cuotas ideales que sobre el predio submateria le correspondían a la



causante, conforme consta registrado en la partida electrónica N° 11273006 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

En el asiento 00003 de la partida precitada corre inscrita la compraventa que otorga José Emilio Arce Paredes, respecto de la integridad de cuotas ideales que le pertenecen sobre el predio submateria, a favor de Nelly Angélica Arce De La Torre Bueno, Mery Yolanda Arce De La Torre Bueno y de la sociedad conyugal conformada por Emilio Arce De La Torre Bueno y Fotty Toribio Pedroza, en mérito a la escritura pública del 19/4/2002 otorgada ante Notaria de Lima María Elvira Flores Alván.

En el asiento 00004 de la partida precitada corre inscrita la adjudicación del 20.83% de cuotas ideales a favor de Emilio Arce De La Torre Bueno, en mérito a la adjudicación otorgada por su cónyuge Fotty Toribio Pedroza, como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales y su sustitución por el régimen de separación de patrimonios, inscrito en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 13061948 del Registro Personal de Lima

Partida electrónica N° 11298814 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En la partida electrónica N° 11298814 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima corre inscrito el poder que otorga Mery Yolanda Arce De La Torre Bueno a favor de Nelly Angélica Arce De La Torre Bueno, conforme a la escritura pública del 15/3/2000 otorgada ante Notaria de Lima María Elvira Flores Alván.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Alruga Huaripata

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

- ¿Los aleros externos o volados forman parte del área ocupada y/o techada del primer piso?

VI. ANÁLISIS

1. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común¹ es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común². Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está

¹ Dicho régimen se encuentra regulado por la Ley N° 27157 y el T.U.O. de su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, norma última que lo define en su artículo 129 como aquel "(...) régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios"

² En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como "propiedad horizontal", en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho como se señala en el artículo 954 del Código Civil, como sucede en el caso de la propiedad común, sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina

RESOLUCIÓN No. -1888-2014-SUNARP-TR-L

construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva

La particularidad, por consiguiente, del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios.

Por ello es que se admite que la constitución de dicho régimen no sólo sea mediante un acto específico de constitución (acto jurídico) por parte de sus titulares, sino también con el solo hecho de la existencia de un edificio en que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas.

2. Como señala A Ventura - Traveset y González³, la Propiedad Horizontal "(...) surgirá automáticamente y necesariamente (aquí no cabe la autonomía de la voluntad) siempre que se dé esa pluralidad de propietarios, mediante la enajenación por cualquiera de los modos establecidos en la legislación civil de alguno de los pisos o locales del inmueble (...), y ello con independencia de que previamente se haya formalizado o no el título constitutivo".

Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su reglamento, el D.S. 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el T.U.O mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización de siete secciones de propiedad exclusiva, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P01153011 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora deniega la inscripción manifestando, entre otros motivos, que existe discrepancia entre el plano y memoria de independización y el certificado de nomenclatura presentado, respecto al nombre de la vía que se encuentra frente al predio submateria.

De la revisión de la documentación técnica refrenda a la independización se indica que el predio se ubica frente a la "Calle Ayacucho", mientras que en el certificado de nomenclatura presentado se indica que el predio se ubica frente al "Jirón Ayacucho".

Como se puede apreciar, no existe discrepancia respecto a la nomenclatura de la vía, sino del tipo de vía (calle o jirón), circunstancia que no impide identificar plenamente el predio submateria⁴.

³ Derecho de Propiedad Horizontal. Quinta Edición. Bosch, Casa Editorial. S.A., Barcelona. Págs. 22-23.

⁴ Sobre esta materia se aprobó en el X Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial El Peruano el 9/8/2005, el siguiente precedente de observancia obligatoria

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

"La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo."

El precedente hace referencia a la inscripción de contratos de transferencia, pero resulta igualmente aplicable para la inscripción de otros actos. Así, si procede la inscripción de un acto de disposición como una transferencia aun cuando existan discrepancias respecto a la identificación del bien, con



4. Sin perjuicio de lo anterior, esta instancia considera que deberá prevalecer el tipo de vía que señale el certificado de nomenclatura presentado, por tratarse de un acto administrativo⁵ expedido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, autoridad competente para asignar las nomenclaturas de vía, conforme lo dispone el numeral 3.4 del artículo 79 de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades⁶.

En consecuencia, corresponde **revocar** el extremo 1 de la observación.

5. La Registradora también señala que la sumatoria de áreas ocupadas del primer piso en el plano de independización discrepa con el área del predio submatría.

Al respecto, de la revisión del plano de independización presentado (lámina I-01), se advierten las siguientes secciones de propiedad exclusiva y áreas comunes:

Secciones de propiedad exclusiva:

- Unidad Inmobiliaria N° 1, con un área ocupada de 71.01 m².
- Unidad Inmobiliaria N° 2, con un área ocupada de 53.48 m²
- Unidad Inmobiliaria N° 3, con un área ocupada de 67.16 m²

Áreas comunes:

- Pasadizo común, con un área ocupada de 14.95 m².
- Patio, con un área ocupada de 13.95 m²

Como se puede apreciar, las tres secciones de propiedad exclusiva tienen como área ocupada total 191.65 m², y las áreas comunes tienen como área ocupada total 28.90 m². Siendo ello así, la sumatoria de ambos da 220.55m², tal como se ha señalado en el respectivo plano, lo cual concuerda con el área del predio materia de calificación.

6. Sin perjuicio de lo anterior, podemos presumir que la Registradora ha considerado como área ocupada el denominado "voladizo 1° piso", que cuenta con un área de 4.97 m².

El término "alero" de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones es la parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte, que en

mayor razón cuando la inscripción solicitada se encuentra referida a una independización, aun cuando existan discrepancias respecto a la identificación del predio en los documentos presentados.

⁵ En el XCIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión extraordinaria presencial realizada los días 02 y 03 de agosto de 2012, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

"En la calificación de actos administrativos el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado"

⁶ Artículo 79.- Organización del Espacio Físico Y Uso Del Suelo

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

(...)

3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:

(...)

3.4 Disponer la nomenclatura de avenidas, jirones, calles, pasajes, parques, plazas, y la numeración predial

(...)



RESOLUCIÓN No. -1888 -2014-SUNARP-TR-L

el presente caso se ha denominado "volado". En ese sentido, dicho alero no podrá considerarse como área ocupada en el primer nivel. Sin embargo, debemos preguntarnos si debe ser considerada como área techada del primer nivel.

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

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

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

En ese sentido, se tiene entonces que los aleros o voladizos externos no formarán parte de las áreas ocupadas ni techadas del primer piso, por cuanto sobrepasan los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo, debiendo tomarse únicamente de forma referencial para determinar las medidas y el área que se incrementarán en los niveles superiores de la edificación.

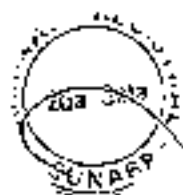
Por lo expuesto, corresponde **revocar** el extremo 2 de la observación.

8. Otro defecto advertido por la Registradora se encuentra referido a las discrepancias existentes entre la sumatoria de áreas techadas en los distintos niveles de la edificación que constan en el plano de independización presentado, en relación a lo declarado en la documentación referida a la fábrica, tales como el FOR y el plano de ubicación y localización.

De la comparación entre el plano de independización con la documentación referida a la declaratoria de fábrica, se advierte que la discrepancia se advierte en el tercer nivel de la edificación.

Respecto a dicho nivel, en el plano de independización (lámina I-01) se advierte lo siguiente:

- La Unidad Inmobiliaria N° 6, que cuenta con un área techada de 71.01 m²
- El Voladizo 3° piso, que cuenta con un área techada de 2.37 m²



Siendo ello así, el área techada total en el tercer nivel de la edificación sería de 73.38 m², lo cual discrepa con lo señalado en el FOR y el plano de ubicación y localización correspondiente a la declaratoria de fábrica, en la que consta que dicho nivel cuenta con un área techada de 71 01 m²

9. Cabe precisar que, en el presente caso, a efectos de determinar el área techada total del tercer piso, debe considerarse el denominado "voladizo 3º piso", toda vez que el área techada no sobrepasa los límites del plano de dicho nivel, es decir, el área ocupada del tercer piso, el cual asciende a 141,06 m², conforme a lo establecido en el artículo 2.2 del Reglamento de la Ley N° 27157.

En consecuencia, corresponde **confirmar** el extremo 3 de la observación.

10. Otro defecto advertido por la Registradora es que en el plano de independización se ha omitido indicar el área techada correspondiente a la caja de escalera graficada en los tres niveles de la edificación.

Ahora bien, de la revisión del plano de distribución (lámina A-01) correspondiente a la declaratoria de fábrica, se advierte que las escaleras del primer al tercer nivel se encuentran edificadas, razón por la cual cuentan con área techada.

Asimismo, de la comparación del citado plano de distribución y del plano de independización (lámina I-01) se advierte que las cajas de escalera se encuentran dentro de la zona común denominada "patio", por lo que dicha zona común deberá establecer el área techada con la que cuenta en cada nivel, tal como lo solicita la Registradora.

11. El administrado, mediante el reingreso por subsanación del 6/5/2014, el usuario presentó un escrito subsanatorio en donde se indica que las escaleras de acceso a los diferentes niveles se encuentran ubicadas en el patio que es abierto en su totalidad, por lo que no se considera como área techada, de ahí que se denomina "aires del patio".

Sin embargo, como ya se señaló, las escaleras se encuentran edificadas del primer al tercer nivel, por lo que cuenta con área techada, lo cual tendrá que ser precisado en la documentación técnica correspondiente.

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

12. En relación a lo anterior la Registradora también manifiesta que en la zona común denominada patio (primer piso) y aires del patio (segundo y tercer piso) se grafica una escalera, desnaturalizando la denominación que consta en el plano de independización. Añade que lo correcto sería describirla como zona común de forma general o disgregar el área que corresponde a la escalera y la que corresponde al patio, considerando que la primera tiene como uso y destino la circulación o acceso, y la segunda tendría el uso de ventilación, iluminación u otro.

Al respecto, el artículo 42 de la Ley N° 27157 dispone en su literal a) que el Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, la descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros).



RESOLUCIÓN No. - *788* -2014-SUNARP-TR-L

Así, el T.U.O. de su Reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, también señala en el literal a) de su artículo 153 que el reglamento interno debe contener la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento y otros).

Por su parte, el artículo 131 del mismo Reglamento establece que las secciones de propiedad exclusiva podrán destinarse a cualquier uso permitido por las normas vigentes, salvo las limitaciones que se establezcan en el reglamento interno.

13. Como se puede apreciar, la asignación del uso de las secciones de propiedad exclusiva le corresponde al propietario al momento de otorgar el reglamento interno o a la junta de propietarios en general con posterioridad, con aprobación previa para ser destinado a ese fin sin perjuicio de las autorizaciones posteriores que se requiera de la municipalidad de acuerdo a la zonificación y al cumplimiento de determinados requisitos, lo que no es materia de calificación por el Registro, por lo que no procede cuestionar este aspecto en sede registral.⁷

Bajo el mismo criterio, no resultaría necesario consignar el uso que tendrá cada una de las zonas comunes, por lo que no corresponde denegar la inscripción por supuestas discrepancias entre la denominación que se le asigna a la zona común y el uso que se le dará.

Además, debemos considerar que el patio en donde se encuentran las escaleras son zonas comunes, por ende, éstas también resultarían comunes, conforme a lo establecido en el literal c) del artículo 134 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.⁸

Por lo expuesto, corresponde **revocar** los extremos 6 y 8 a de la observación.

13. La Registradora también advierte que en la memoria de independización se omitió describir dentro de las zonas comunes a las cajas de escalera, los aires del patio y el voladizo del 3° nivel.

De la solicitud de independización presentada se advierte que se han detallado todas las áreas graficadas en el plano de independización

Entre las áreas descritas se encuentra el denominado "patio" en el primer nivel y los "aires del patio" en el segundo y tercer nivel, los cuales comprenden las cajas de escaleras existentes del primer al tercer nivel, razón por la que no resulta exigible que consten de forma expresa en la solicitud de independización. Asimismo, en dicho documento consta la descripción del denominado "voladizo 3° piso".

⁷ Criterio similar se estableció en la Resolución N° 1256-2012-SUNARP TR L del 24/8/2012

⁸ Artículo 134.- Bienes comunes intransferibles

Son bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el Reglamento Interno (...)

c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, y las áreas de circulación común (...).



Sin embargo, en la citada solicitud no se ha detallado cuáles son las secciones de propiedad exclusiva y así como omite señalar cuáles las zonas comunes.

14. De la revisión del artículo 2 del reglamento interno se advierte que las secciones de propiedad exclusiva son Unidad Inmobiliaria N° 1, N° 2, N° 3 (con sus respectivos aires del segundo y tercer piso), N° 4, N° 5, N° 6 y Azotea.

Asimismo, en el artículo 3 del reglamento interno se advierte lo siguiente:

"ARTÍCULO 3º.- Los bienes de dominio común son los siguientes:

1.- Primer piso:

Área ocupada de pasadizo común es de 14.95 m² y el área techada del pasadizo es de 11.60 m².

Área ocupada del patio es de 13.95 m².

2.- Segundo piso:

Área ocupada del Ducto N° 1, es de 3.35 m².

Área ocupada de los aires del patio es de 13.95 m².

3.- Tercer piso:

Área ocupada del Ducto N° 2, es de 3.35 m².

Área ocupada de los aires del patio es de 13.95 m².

(...)"

Como se puede apreciar, del contenido del reglamento interno se puede desprender que el patio y los aires del patio (de los que forma parte las cajas de escalera) son bienes comunes

15. Siendo ello así, no resulta necesario que en la solicitud de independización consten cuáles son las secciones de propiedad exclusiva y las zonas comunes, si es que de la documentación presentada se puede establecer la condición de cada una de las áreas descritas en el plano de independización.

Sin perjuicio de ello, de la revisión de toda la documentación presentada no consta si el denominado "voladizo 3º piso" es una sección de propiedad exclusiva, forma parte de una de ellas, o si es una zona común, lo cual deberá ser materia de aclaración por parte del recurrente, cumpliendo con la formalidad respectiva

En consecuencia, corresponde **confirmar** el extremo 7 de la observación, con la precisión señalada en el presente considerando

16. Por otro lado, la Registradora en la esqueta del 23/4/2014, solicita se aclare la naturaleza del área denominada "Aires Inmueble N° 3" del segundo y tercer piso, toda vez que no se ha precisado si forma parte de la sección de propiedad exclusiva denominada "Inmueble N° 3" o si son áreas comunes, debiendo precisarse dicha condición en el artículo 2 o 3 del reglamento interno, según corresponda.

Ante ello, mediante el reingreso por subsanación del 6/5/2014, el usuario presentó un escrito subsanatorio en donde se señala lo siguiente:

"6.- Los aires del Inmueble N° 3 del segundo y tercer piso le pertenecen al Inmueble N° 3 y están indicados con fines de determinar colindancias, no son objetos de independización en forma separada, por lo tanto el artículo 2, SECCIONES INDEPENDIZADAS ÍTEM N° 3 deberá decir

2da. Sala
SILVANO

RESOLUCIÓN No. - 1888 -2014-SUNARP-TR-L

ARTÍCULO 2º.- SECCIONES INDEPENDIZADAS

3.- Tercera Unidad Independizada, UNIDAD INMOBILIARIA Nº 3

Área Ocupada: 67.15 m² (los aires del segundo y tercer nivel le pertenecen)

Uso: Vivienda (de acuerdo al RNE)."

Con el citado escrito queda zanjado que los aires del Inmueble Nº 3 del segundo y tercer piso forman parte de la sección de propiedad exclusiva denominada "Inmueble Nº 3", sin que éstos sean materia de independización.

Siendo ello así, no resulta necesana la indicación expresa de que la Unidad Nº 3 goza de un derecho de sobreelevación sobre el perímetro que ocupa su predio en el primer nivel, hasta el tercer nivel conforme al plano de independización presentado o hasta donde las normas o parámetros establecidos en las ordenanzas municipales lo permitan, tal como afirma la Registradora en la esquila del 7/5/2014. toda vez que lo señalado en el escrito de subsanación presentado resulta suficiente para poder afirmar que los aires del segundo y tercer piso, proyección del Inmueble Nº 3 (primer piso), corresponden a la citada sección de propiedad exclusiva.

18. Se debe precisar que la aclaración en el artículo 2 del reglamento interno únicamente está referida al numeral 3 de dicho artículo, habiéndose señalado su nuevo texto en el escrito subsanatorio presentado en el reingreso por subsanación del 6/5/2014.

La exigencia de la transcripción de los artículos modificados viene marcada por la necesidad de evitar confusiones o interpretaciones sesgadas o erróneas, respecto a los artículos modificados.

En ese sentido, dado que del contenido del acta de la sesión fluye claramente que la modificación parcial del artículo 2 está referida al numeral 3, sin afectar o causar incertidumbre respecto al contenido del artículo, no resultaría necesaria la transcripción íntegra de esto, siendo suficiente la redacción del nuevo texto del literal modificado.

Por lo expuesto, corresponde **revocar** el extremo 5 de la observación.

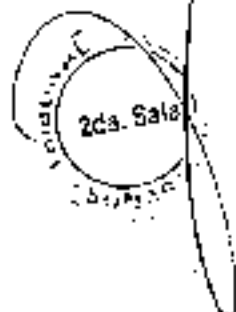
19. La Registradora, mediante esquila del 23/4/2014, cuestiona la denominación de las secciones de propiedad exclusiva señalados en el artículo 7 del reglamento interno, toda vez que discrepa con la demás documentación presentada.

Dicha discrepancia fue aclarada mediante el escrito subsanatorio presentado en el reingreso por subsanación del 6/5/2014, sin embargo, se reitera dicho extremo de la denegatoria en la esquila del 7/5/2014

De la revisión del citado escrito subsanatorio, en el artículo 7 se señala que las secciones de propiedad exclusiva son las denominadas: Unidad Inmobiliaria Nº 1, Nº 2, Nº 3, Nº 4, Nº 5, Nº 6 y Azotea; lo cual concuerda con la demás documentación presentada, por lo que no correspondía reiterar dicho extremo de la observación.

En ese sentido, corresponde **revocar** el extremo 8.b de la observación.

20. La Registradora, en la esquila del 23/4/2014, señala que de conformidad con el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del



Registro de Predios, las sesiones extraordinarias se efectuarán a solicitud de los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes; por lo que solicita la aclaración del artículo 16.

De la revisión del reglamento interno presentado se advierte lo siguiente:

ARTÍCULO 14.- (...)

Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario en beneficio de todos a criterio de la junta o a petición escrita de un número de propietarios que representen cuanto menos el 25% de los votos en ambos casos la directiva será responsable de efectuar las citaciones del caso

(...)

ARTÍCULO 16.- *El quórum para las sesiones ordinarias será el 51% de los votos computados en forma que el señala el artículo 5 en primera convocatoria y con los que asistan en segunda convocatoria."*

Como se puede apreciar, el defecto al que hace referencia la Registradora se encuentra en el artículo 14 y no en el 16, tal como señala en la esquila del 23/4/2014.

Además, la Registradora no se pronunció en el extremo relacionado al cómputo del quórum, donde se señala que para las sesiones ordinarias será del 51% de los votos computados, cuando lo correcto es del porcentaje de participación en los bienes comunes, tal como lo señala el artículo 5^º del reglamento interno.

21. El recurrente presentó un escrito subsanatorio mediante reingreso por subsanación del 6/5/2014 en el que aclara el artículo 16, en el que señala lo siguiente:

ARTÍCULO 16.- *El quórum para las sesiones ordinarias será más del 50% del total de los porcentajes de participación en las áreas y bienes comunes.*"

De lo anterior, si bien se aclaró que el quórum se considerará respecto a los porcentajes de participación en las áreas y bienes comunes, no se redactó el íntegro del artículo 16. Como ya se señaló en el segundo párrafo del considerando 18 del presente análisis, la exigencia de la transcripción de los artículos modificados viene marcada por la necesidad de evitar confusiones o interpretaciones sesgadas o erróneas, respecto a los artículos modificados.

Asimismo, no se advierte corrección alguna respecto al defecto advertido por la Registradora, la cual versa sobre el artículo 14 del reglamento interno presentado.

En consecuencia, corresponde **confirmar** el extremo 8 c de la observación, con las precisiones señaladas en los considerandos 20 y 21. Asimismo, se insta a la Registradora que suscribió la esquila del 23/4/2014, tener mayor celo en su calificación.

^º Artículo 5.- Participación en las áreas y bienes comunes

a.- El porcentaje de participación que correspondan a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y los bienes comunes se atribuirá en función del área ocupada por cada sección.



RESOLUCIÓN No. - 1688 -2014-SUNARP-TR-L

22. Finalmente, debemos precisar que el artículo 25 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que documentos deben anexarse al FOR para efectos de su ingreso al Registro con el propósito de la inscripción correspondiente, agregando el artículo 31 que estos deben encontrarse en original y dos copias, no habiéndose cumplido este requisito al momento de adjuntar los documentos al título.

En el presente caso, se advierte que no se presentaron las dos copias simples de la documentación presentada en original, conforme lo dispone el artículo 31 del Reglamento de la Ley N° 27157.

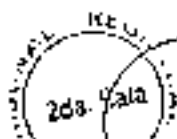
En consecuencia, corresponde ampliar la observación al amparo del artículo 33 literal c.2 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los extremos 1, 2, 5, 6, 8.a y 8.b, **CONFIRMAR** los extremos 3, 4, 7 y 8 c de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **AMPLIARLA** conforme a lo señalado en el considerando 22, y con las precisiones señaladas en los considerandos 15, 20 y 21 del análisis de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Mirtha Rivera B
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

