



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 863-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 20 ABR. 2017

APELANTE : CARINA MENESES LANDEO.
TÍTULO : N° 2070315 del 11/11/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 113543 del 30/12/2015.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Ampliación de fábrica y otros.
SUMILLA :

RECONOCIMIENTO DE ZONAS EXCLUSIVAS

"El acuerdo de reconocimiento de zonas exclusivas debe ser aprobado por los propietarios que reúnan el 100% de participaciones en los bienes y áreas comunes."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica en vía de regularización al amparo de la Ley 27157, así como la constitución de reglamento interno, independización y elección del presidente de la junta de propietarios, respecto del predio inscrito a fojas 297 del tomo 41 que continúa en la partida N° 07010445 del Registro de Predios de Lima.

Para tales efectos, se adjuntó la siguiente documentación:

- Formulario Registral N° 2 (FOR), suscrito por Olga Cecilia Rubio Gadea, cuya firma fue certificada el 9/9/2016 por notario de Lima Fernando Loayza Bellido, y suscrito por arquitecta Teresa Isabel Feijóo Lévano, con firma certificada el 16/7/2016 por notaria de Lima María del Carmen Chuquiure V.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 286-2015-MDJM-GDU-SGOPyPU del 1/12/2015 expedido por Arq. Yesennia Salas Tupes en su condición de sub gerente de Obras Privadas y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Jesús María.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por arquitecta Teresa Isabel Feijóo Lévano, con firma certificada el 28/12/2015 por notaria de Lima María del Carmen Chuquiure V.
- Memoria descriptiva suscrita por Olga Cecilia Rubio Gadea, cuya firma fue certificada el 9/9/2016 por notario de Lima Fernando Loayza Bellido, y suscrito por arquitecta Teresa Isabel Feijóo Lévano, con firma certificada el 16/7/2016 por notaria de Lima María del Carmen Chuquiure V.
- Reglamento interno suscrito por Olga Cecilia Rubio Gadea, cuya firma fue certificada el 15/4/2016 por notario de Lima Fernando Loayza Bellido.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-1), suscrito por arquitecta Teresa Isabel Feijóo Lévano, con firma certificada el 16/7/2016 por notaria de Lima María del Carmen Chuquiure V.
- Plano de distribución del primer piso, segundo piso y azotea (lámina A-01), suscrito por arquitecta Teresa Isabel Feijóo Lévano, con firma certificada el 16/7/2016 por notaria de Lima María del Carmen Chuquiure V.

- Plano de independización (lámina I-01), suscrito por arquitecta Teresa Isabel Feijóo Lévano, con firma certificada el 16/7/2016 por notaria de Lima María del Carmen Chuquiure V.
- Copia certificada del acta de sesión de la junta de propietarios realizada el 6/4/2016, expedida por notario de Lima Fernando Loayza Bellido el 4/11/2016.
- Cartas notariales dirigidas a Mario Alberto Perezanelli Alegría y a Luis Ángel Ruíz Casas, recepcionadas ante notario de Lima Fernando Loayza Bellido el 29/3/2016.

Con el reingreso por subsanación del 20/12/2016 se presentó copia certificada de la reapertura del acta de sesión de la junta de propietarios realizada el 9/12/2016, expedida por notario de Lima Fernando Loayza Bellido el 16/12/2016.

DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Modesto Querevalú Palacios 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)

1) Visto el reingreso del 20/12/2016 se aprecia que se adjunta acta de reapertura del 09/12/2016, en el que además de otros, contiene la formalidad de reconocer la condición jurídica del predio de altos N° 1133 y los aires, el cajón de escalera, el cuarto de servicio, el garaje y la azotea; sin embargo, la determinación de las zonas exclusivas no ha sido materia de agenda de la sesión del 06/04/2016; por tanto, a efectos de determinar las zonas exclusivas y/o comunes de la edificación que se amplía, debe efectuarse una nueva sesión.

Asimismo, considerando que en la partida matriz N° 07010445, han quedado zonas respecto de las cuales no se ha establecido si constituyen zona exclusiva o común, éstas se presumen comunes, conforme establece la ley N° 27157 en su Art. 40; por tanto, corresponde efectuar el reconocimiento de los aires o desafectación de las zonas comunes, según sea el caso y ello debe constar como acuerdo de la junta de propietarios en una nueva sesión toda vez que dicho punto no ha sido materia de agenda de la sesión del 06/04/2016.

2) Al efectuar el reconocimiento y/o desafectación debe precisar de manera correcta, las zonas exclusivas y/o comunes, describiendo sus áreas, linderos y medidas perimétricas y adjuntando los planos de independización respectivos y memoria. 3) Considerando que en los títulos archivados no existe documentación técnica alguna, debe proceder a adjuntar los planos de fábrica inscrita de todo el predio y de independización según lo inscrito; así como los planos de independización de la modificación, con las formalidades del Art. 78 y 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según sea el caso.

* Se deja constancia que es necesario la presentación de planos de independización donde consten las zonas según lo que ha quedado inscrito en la partida matriz, ya que ello permitirá verificar las modificaciones que se efectúan y determinar las zonas exclusivas y/o comunes a efectos de una calificación integral de conformidad con el Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Subsanan de conformidad con el Art. 104 del D.L. 1049.

4) Respecto de la elección como presidente a Olga Cecilia Gadea Rubio, se advierte que ésta no cuenta con dominio alguno respecto de la edificación. Por tanto no procede su elección toda vez que de conformidad con el Art. 145 del D.S. N° 035-2006-Vivienda, la junta de propietarios está constituido por todos los propietarios de las secciones exclusivas y la presidenta electa no es propietaria.

RESOLUCIÓN No. - 863 -2017-SUNARP-TR-L

Por lo expuesto, se reitera las observaciones formuladas en la esquila del 25/11/2016 que se transcriben a continuación:

ELECCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA:

Asimismo, en el acta de sesión del 06/04/2016, se aprecia que la presidente electa es Olga Cecilia Gadea Rubio; sin embargo, ella no cuenta con titularidad alguna respecto de algunos inmuebles que forman parte de la edificación inscrita en la partida rogada N° 07010445. En tal sentido, sírvase aclarar y precisar el nombre del titular que ha sido elegido presidente indicando el número de su documento de identidad, toda vez que el cargo de presidente es elegido de entre los titulares que conforman la junta de propietarios según las disposiciones del Art. 145 del D.S. N° 035-2006-Vivienda. (...)

DE LA REGULARIZACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO:

En el acta de sesión del 06/04/2016, se acuerda la aprobación del reglamento interno de unidades inmobiliarias. Al respecto cabe señalar que la totalidad de documentos presentados contienen actos adicionales que requieren para su inscripción, el acuerdo expreso de la junta de propietarios, conforme se pasa a detallar:

5) El predio matriz materia de rogatoria inscrito en la partida N° 07010445, cuenta con un área de 390m²., con sus linderos y medidas perimétricas inscritas en el asiento 8 del tomo 41, foja 301, del cual se han independizado tres secciones exclusivas, 1) la casa de bajos N° 1139 con un área de 154.57m². en la foja 423 del tomo 1867 (PE 46321332); 2) el departamento interior de bajos N° 1139 A-1 con un área de 153.70m². en la ficha 95892 (PE 41264500) y 3) el departamento interior de altos N° 1139 A-2 con un área de 153.70m². en la ficha 95893 (PE 41229764. Asimismo, ha quedado en la partida matriz un inmueble de planta alta, el garaje, la caja de escalera y el pasaje de servicio común.

Cabe señalar que revisados los títulos archivados N° 3248 del 17/05/1962, título N° 4882 del 29/11/1968 y título N° 1828 del 05/11/1974, se aprecia que en ninguno de los casos se cuenta con documentación técnica alguna, por tanto, debe adjuntar los planos de la fábrica inscrita y de conformidad con el Art. 78, en caso de ampliación, modificación o remodelación de fábrica, debe adjuntar los planos de distribución donde se visualicen los elementos modificados y los que correspondan a la fábrica resultante. Asimismo, sírvase adjuntar los planos de independización inscritos y los que contengan las modificaciones efectuadas. Sírvase subsanar.

6) Asimismo, respecto de la independización, se aprecia la existencia de un régimen de hecho cuya regularización debe efectuarse al amparo de la ley N° 27157 y su reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-Vivienda. En tal sentido, se aprecia que la descripción de la casa de bajos con un área de 154,57m². independizada en el tomo 1867, foja 423, que ahora es la UI N° 1, discrepa en sus linderos y medidas perimétricas del gráfico que consta en el plano de independización que se presenta. Aclare.

7) Respecto de la casa interior de altos de un área de 153.70, independizada en la ficha N° 95893, se aprecia que conforme a los títulos archivados arriba señalados, éste se ha independizado únicamente con un área que corresponde al segundo piso y no en lo que corresponde a los aires del segundo piso, que ahora viene a ser el nivel azotea. Considerando que respecto de dichos aires no se ha establecido regulación alguna en el reglamento interno, éstos constituyen zona común, de conformidad con el Art. 57 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN por tanto, corresponde efectuar su desafectación o el reconocimiento de aires a favor de la casa interior de altos, ahora UI 4. Dicha situación debe constar como acuerdo en el acta, lo que no ocurre en el presente caso.

Respecto de las áreas que han quedado en la partida matriz, debe acordarse la determinación de la condición de dichas zonas, tanto de área que conforma el "inmueble de la planta alta" que consta en el asiento 18, como del pasaje, jardín, área libre, garaje y cajón de escalera, en el siguiente sentido.

8.a) En el segundo piso, respecto del "inmueble de la planta alta" conforme al asiento 18 del tomo 656 foja 447, este tenía un área de 390m².; sin embargo, con posterioridad, se independizó un área de 153.70m². que corresponde al departamento interior de altos inscrito en la ficha N° 95893, ahora UI 4, quedando un área restante de 236,30m². en el segundo piso, que conforme al gráfico del

plano de independización, ahora se ubica la casa de altos N° 1133 (UI 2), además de zonas comunes como el ducto 1 y aires interiores. En tal sentido, en el acta de junta de propietarios debe constar el acuerdo de determinación de la condición jurídica de dichas zonas, es decir si es exclusiva o común.

8.b) El caso que la UI 2 corresponda a una sección exclusiva, debe acordarse el reconocimiento de aires del segundo piso a favor de dicha unidad tanto en el segundo piso como en el nivel azotea, a efectos de que se constituya como una sección exclusiva, precisando su área, linderos y medidas perimétricas, que debe constar como acuerdo en acta, que no ocurre en el presente caso.

8.c) En el primer piso, han quedado las zona de pasaje, jardín, área libre, garaje y cajón de escalera, según lo que consta en el asiento 19 del tomo 656, foja 449 y asiento B0001 de la partida N° 07010445; sin embargo, debe constar el acuerdo de determinación de la condición jurídica de dichas zonas, como ya se ha indicado en los párrafos precedentes. Cabe señalar que en el caso del garaje, que ahora es UI 2 ha quedado como una de las zonas comunes, según el título archivado N° 4882 del 29/11/1968; por tanto, corresponde su desafectación y transferencia y ello debe constar en el acuerdo de junta de propietarios.

8.d) Cabe señalar que en el asiento 19 el área del pasaje no coincide con lo graficado en el plano de independización, por ejemplo, el pasaje ha quedado con un área de 31.50m². dice el asiento 19, foja 449, tomo 656; sin embargo, en el plano figura con un total de 47.30m². incluyendo el jardín y área libre. Sírvese aclarar y ello debe constar en el acta; sin embargo, no precisa.

8.e) Respecto del cuarto de servicio, ahora UI 2, ubicada en el primer piso, conforme al título archivado N° 4882 del 29/11/68 ésta ha quedado en la matriz formando parte de las zonas comunes por tanto, corresponde efectuar la desafectación y transferencia de dicha zona a favor de los propietarios de la UI 2. Dicha situación debe constar como acuerdo en el acta.

- Por la expuesto, debe constar en el acta no sólo el acuerdo de regularización de reglamento interno, sino también los acuerdos de determinación de la condición jurídica de las zonas comunes y exclusivas que han quedado en la matriz, el acuerdo de reconocimiento de aires o desafectación de zonas comunes en lo que corresponde a los inmuebles ubicados en los pisos superiores, la modificación de independización, toda vez que algunas secciones comunes del primer piso se reducen de área, la determinación de un porcentaje de participación y la transferencia de áreas en el casos de efectuarse las desafectaciones, todo ello de conformidad con el Art. 19 y siguientes del D.S. N° 035-2006-Vivienda y con las formalidades del Art. 104 del D.L. 1049.

*A efectos de la adjudicación, debe adjuntar escritura pública.

9) Conforme a lo manifestado en el punto 5 de la presente esquela, sírvese adjuntar los planos de la fábrica inscrita y el plano de las modificaciones efectuadas de conformidad con el Art. 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

10) Asimismo, se aprecia que el cuadro de áreas del FOR discrepa de lo que consta en el plano de ubicación, toda vez que según el FOR, cuenta con un tercer piso y no se indica área techada; sin embargo, en el plano se declara una azotea con un área techada de 28.10m². Aclare.

11) cabe señalar que conforme a los títulos archivados señalados en el 8.a de la presente esquela, no consta que la edificación cuente con tres niveles, por tanto, aclare el plano de ubicación toda vez que se indica como área con declaratoria de fábrica, una extensión de 13.87m². Aclare.

-Sírvese subsanar con las formalidades del Art. 29, 30 y 31 del D.S. N° 035-2006-Vivienda.

12) Sírvese tener en cuenta que la ampliación o modificación de fábrica, debe realizarse en la partida que corresponda de conformidad con el principio de especialidad contemplado en el numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; en tal sentido, por cada predio en la que se efectúa la ampliación o modificación, sírvese adjuntar la documentación técnica correspondiente con las formalidades del Art. 29, 30 y 37 del D.S. N° 035-2006-Vivienda.

13) En el FOR, memoria de independización y reglamento interno interviene Olga Cecilia Gadea Rubio; sin embargo, considerando que no cuenta con titularidad

RESOLUCIÓN No. - 863 -2017-SUNARP-TR-L

inscrita, sírvase indicar su intervención por representación e indicar el documento en el que constan sus facultades; no obstante ello, en anexo N° 1 debe indicar en el FOR los titulares registrales indicando su estado civil.

Asimismo, en caso de ser casados, sírvase adjuntar partida de matrimonio a efectos de verificar si es de aplicación la adjudicación en virtud al Art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

*Considerando que para la constitución del reglamento interno constituye acto previo la declaratoria de fábrica, sírvase aclarar los documentos técnicos de la fábrica, toda vez que éstos deben coincidir con los planos de independización y considerando que éstos contienen discrepancias en relación a los títulos archivados a que se refiere el punto 4 de la presente esquila, se reserva la calificación respecto de la regularización de reglamento interno, modificación de independización y fábrica hasta que se subsanen las observaciones respectivas.

* A efectos de la subsanación, sírvase considerar que la independización debe guardar concordancia con la fábrica y el reglamento interno.

Por lo expuesto, sírvase subsanar las observaciones formuladas a fin de continuar con la calificación del presente título.

FORMALIDAD: La subsanación al Formulario Registral e Informe Técnico deberá realizarse mediante Anexo N° 4. Toda modificación de los planos deberá hacerse mediante nuevos planos. Los datos que obren en los documentos que se adjunten deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N° 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008. Todos los documentos reingresados vía subsanación se deben presentar en original y dos copias, de conformidad con el Art. 29 y 31 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

Base legal: Num. III, V, VI, VII, Tít. Prelim., Art. 31, 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 C.C., Ley N° 27333, Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por D. S. N° 035-2006-VIVIENDA.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Se observa la no titularidad de dominio de Olga Cecilia Gadea Rubio, sin embargo debe considerarse que según los antecedentes registrales es heredera forzosa la sociedad conyugal que figura como propietaria del predio, por tanto se encuentra legitimada para intervenir en la regularización.
- No es posible presentar la documentación técnica de la fábrica inscrita pues quizá cuando accedió al Registro ello no era exigible.
- Se requiere la desafectación de las zonas comunes que quedan en la matriz, sin embargo conforme a los antecedentes registrales se desprende que el garaje, cajón de escalera, cuarto de servicio y toda la azotea constituyen zona de propiedad exclusiva de la sociedad conyugal Gadea Rubio y que a la fecha corresponde a su herederos forzosos, no obstante ello para efectos de subsanar la observación se efectuó la reapertura del acta, ante lo cual el Registrador advierte que el acuerdo adoptado no ha sido materia de agenda, sin haberse considerado que en el tercer punto de agenda se indicó el acuerdo y autorización para poder realizar la regularización e independización de fábrica de los predios de propiedad de la Sra. Olga Cecilia Gadea Rubio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 297 tomo 41 que continúa en la partida N° 07010445 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el terreno situado en ciudad de Lima, en la calle Huáscar, constituido por el lote 6 manzana 13 de la urbanización del fundo Santa Beatriz.

En el asiento 14 de fojas 445-446 del tomo 656 se registró el dominio en favor de la sociedad conyugal conformada por Héctor Gadea Patiño y Carmen Rubio Castro.

En el asiento 17 de fojas 447 del tomo 656 consta inscrita la numeración del predio: Jirón Huáscar N° 1131, 1133, 1139 y 1139-A.

En el asiento 18 de fojas 447-448 del tomo 656 consta inscrita la modificación como consecuencia de la independización de la casa de bajos N° 1139 con un área de 154.57 m². (Tm. 1867, Fs. 423), el inmueble matriz quedó reducido a las siguientes secciones:

- Garaje con un área de 10.61 m².
- Segunda sección constituida por un pasaje de servicio y construcciones interiores, con un área de 220.16m².
- Tercera sección constituida por el cajón de la escalera que conduce a la planta alta con 4.66 m².
- Además queda toda la planta alta con un área 390.00 m².

En el asiento 19 de fojas 449 del tomo 656 corre registrada la modificación como consecuencia de la independización de los departamentos interiores, es decir, del departamento de bajos N° 1139-A-1 con un área de 153.70 m². (F. 95892) y del departamento de altos N° 1139-A-2 con un área de 153.70 m². (F. 95893); en la partida matriz queda: "solo en cuanto se refiere al pasaje jardín y área libre o sea en la segunda sección descrita en el asiento 18", el cual queda con jardín y área libre con 34.96 m². y el pasaje con un área de 31.50m².

En el asiento B00001 corre la rectificación del asiento 19 que antecede, en el sentido que luego de las independizaciones realizadas, además de las áreas señaladas, queda también garaje, caja de escalera y el inmueble de planta alta indicado en el asiento 18. Asiento extendido conforme al antecedente registral respectivo y conforme a lo ordenado por Resolución N° 975-2007-SUNARP-TR-L del 14/12/2007.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si el reconocimiento de zonas exclusivas debe ser aprobado por los propietarios que reúnan el 100% de participaciones en los bienes y áreas comunes.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011

RESOLUCIÓN No. - 863 -2017-SUNARP-TR-L

del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...).

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica en vía de regularización al amparo de la Ley 27157, así como la constitución de reglamento interno, independización y elección del presidente de la junta de propietarios, respecto del predio inscrito a fojas 297 del tomo 41 que continúa en la partida N° 07010445 del Registro de Predios de Lima.

El Registrador ha denegado su inscripción pues advierte, entre otros aspectos, que en el acta de sesión de junta de propietarios del 6/4/2016 consta como presidenta electa Olga Cecilia Gadea Rubio, quien no cuenta con dominio alguno respecto de los inmuebles que forman parte de la edificación inscrita en la partida N° 07010445 del Registro de Predios de Lima.

3. Ahora bien, de lo publicitado en el Registro con relación al predio registrado a fojas 297 del tomo 41 que continúa en la partida N° 07010445 del Registro de Predios de Lima, apreciamos lo siguiente:

Asiento 1

Independización de terreno situado en la ciudad de Lima, en la calle Huáscar, constituido por el lote N° 6 de la manzana N° 13 de la urbanización del fundo Santa Beatriz, originalmente, con un área de 780.00 m2.

Asiento 4

Fábrica sobre una extensión de 132.80 m2., correspondiente a un chalet de dos pisos signado con número 1147.

Asiento 6

Fábrica sobre una extensión de 189.00 m2., correspondiente a un chalet de dos plantas signado con números 1131, 1133, 1139.

Asiento 8

Modificación de área como consecuencia de la independización de un área de 390.00 m2. (tomo 583 de fojas 121), quedando en la partida matriz una finca N° 1131, 1133 y 1139 de la calle Huáscar, con un área de 390.00 m2.

Asiento 12

Numeración del predio: Jirón Huáscar N° 1131, 1133 y 1139.

Asiento 14

Dominio de la finca a favor de la sociedad conyugal conformada por Héctor Gadea Patiño y Carmen Rubio Castro.

Asiento 16

Sobre el área interior de 201.00 m2. se construyó dos departamentos interiores de altos y bajos independientes.

Asiento 17

Numeración del predio: Jirón Huáscar N° 1131, 1133, 1139 y 1139-A.

Asiento 18

Modificación como consecuencia de la independización de la casa de bajos N° 1139 con un área de 154.57 m2. (Tm. 1867, Fs. 423), el inmueble matriz quedó reducido a las siguientes secciones:

- Garaje con un área de 10.61 m2.
- Segunda sección constituida por un pasaje de servicio y construcciones interiores, con un área de 220.16m2.
- Tercera sección constituida por el cajón de la escalera que conduce a la planta alta con 4.66 m2.
- Además queda toda la planta alta con un área 390.00 m2.

Asiento 19

Modificación como consecuencia de la independización de los departamentos interiores, es decir, del departamento de bajos N° 1139-A-1 con un área de 153.70 m2. (F. 95892) y del departamento de altos N° 1139-A-2 con un área de 153.70 m2. (F. 95893); quedando en la partida matriz: "solo en cuanto se refiere al pasaje jardín y área libre o sea en la segunda sección descrita en el asiento 18", el cual queda con jardín y área libre con 34.96 m2. y el pasaje con un área de 31.50m2.

Asiento B00001

Rectificación del asiento 19 que antecede, en el sentido que luego de las independizaciones realizadas, además de las áreas señaladas, queda también garaje, caja de escalera y el inmueble de planta alta indicado en el asiento 18.

Conforme a lo expuesto, tenemos que **sobre el predio matriz** ubicado en Jr. Huáscar N° 1131, 1133, 1139 y 1139-A, **se ha efectuado la fábrica e independización de las siguientes secciones de propiedad exclusiva:**

- **Casa de bajos N° 1139** con 154.57 m2.

Inscrita a fojas 423 del tomo 1867 que continúa en la partida N° 46321332 del Registro de Predios de Lima, cuyo dominio corre registrado a favor de **Luis Ángel Ruíz Casas.**

RESOLUCIÓN No. - 863 -2017-SUNARP-TR-L

- **Departamento de bajos N° 1139-A-1** con un área de 153.70 m2.
Inscrito en la ficha N° 95892 que continúa en la partida N° 41264500 del Registro de Predios de Lima, cuyo dominio corre registrado a favor de **Consuelo Isabel Gadea Rubio**.
- **Departamento de altos N° 1139-A-2** con un área de 153.70 m2.
Inscrito en la ficha N° 95893 que continúa en la partida N° 41229764 del Registro de Predios de Lima cuyo dominio corre registrado a favor de la **sociedad conyugal conformada por Mario Alberto Perezanelli Alegría y Yubiksa Antonella Stucchi Álvarez**.

Producto de tales desmembraciones, el **predio matriz quedó reducido en garaje, zona de pasaje, jardín, área libre, caja de escalera, cuarto de servicio y el inmueble de planta alta, cuyo dominio se mantiene en propiedad de la sociedad conyugal conformada por Héctor Gadea Patiño y Carmen Rubio Castro**.

De otro lado, revisada la documentación presentada con el título *submateria*, consta entre otros, el acta de sesión del 6/4/2016, mediante la cual se ha designó a Olga Cecilia Gadea Rubio como presidenta de la junta de propietarios.

4. Al respecto, el artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157 señala lo siguiente:

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.
La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente **si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento**. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta y su admisión en el seno de ésta siempre estará expedita. Esta renuncia no libera al propietario de las obligaciones comunes ni del cumplimiento de los acuerdos de la Junta. Si sólo quedará un propietario hábil, este asumirá las funciones de la Junta, en todo cuanto le sea aplicable.

La Junta de Propietarios estará presidida por uno de sus miembros que tendrá la calidad de Presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala. El reglamento interno podrá disponer la constitución de una Directiva cuando lo estime conveniente, señalando su composición y funciones. (Resaltado nuestro).

Como se puede apreciar, la norma antes citada establece que la designación del presidente de la junta de propietarios será obligatoria cuando existe pluralidad de propietarios, siendo el único requisito que éste sea uno de los miembros de la junta de propietarios, es decir, propietario de una de las secciones de propiedad exclusiva.

En el presente caso, se ha podido verificar que Olga Cecilia Gadea Rubio, no tiene dominio inscrito respecto de la edificación que forma parte del predio matriz *submateria*, por tanto, corresponde **confirmar el punto 4 de la observación** formulada.

5. De otro lado, cabe tener presente que la regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157 y en la sección primera de su Reglamento, 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 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).

6. Conforme al artículo 24 del Reglamento se establece que constituye título registral para inscribir una declaratoria de fábrica, el FOR aprobado por la SUNARP, debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho.

Los nuevos modelos de Formularios Registrales para la Inscripción de Propiedad y/o Regularización de Edificaciones, adecuados al Reglamento de la Ley N° 27157 y que se hace referencia en el artículo 24, fueron aprobados mediante Resolución N° 023-2001-SUNARP/SN publicado el 28/1/2001.

En el ítem 1) del FOR N° 1 corresponde completar los datos de los solicitantes, advirtiendo que en el pie de página: "(2)" se indica que *"si son más los solicitantes deberá completarse la información con el Anexo N° 1"*.

Siendo que en el presente caso, se verifica que en el FOR sólo se ha identificado a Olga Cecilia Gadea Rubio, quien no es propietaria con derecho inscrito, deberá adjuntarse el referido Anexo N° 1, en donde se identifique los datos de los titulares registrales y sus generales de ley; por tanto corresponde **confirmar el punto 13 de la observación** formulada.

7. Acorde a lo señalado precedentemente, del análisis de la partida N° 07010445 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio matriz ubicado en Jr. Huáscar N° 1131, 1133, 1139 y 1139-A, tenemos que el mismo ha sido objeto de las siguientes desmembraciones:

- Casa de bajos N° 1139 con 154.57 m2 (partida N° 46321332)
- Departamento de bajos N° 1139-A-1 con 153.70 m2 (partida N° 41264500)
- Departamento de altos N° 1139-A-2 con área de 153.70 m2 (partida N° 41229764)

Siendo que producto de ello, el predio matriz quedó reducido en:

- garaje
- zona de pasaje
- jardín
- área libre
- caja de escalera
- cuarto de servicio
- inmueble de planta alta

8. Asimismo, de la revisión de los títulos archivados N° 4882 del 29/11/1968 y N° 1828 del 5/11/1974 en virtud de los cuales fueron extendidos los asientos 18 y 19, respectivamente, en los que obran las fábricas de las secciones exclusivas antes indicadas, no se advierte que se haya

RESOLUCIÓN No. - 863-2017-SUNARP-TR-L

expresado la condición jurídica de las zonas en que quedó reducido el predio matriz, esto es, si son exclusivas o comunes.

Lo expuesto, resulta relevante dado que con el presente título se pretende la ampliación de fábrica en vía de regularización así como la independización y constitución de reglamento interno de las siguientes secciones exclusivas:

PRIMER PISO	SEGUNDO PISO	AZOTEA
U.I. N° 1 Casa de bajos N° 1139 154.57 m2.	U.I. N° 2 Casa de altos N° 1133 161.75 m2.	U.I. N° 2 Casa de altos azotea 160.60 m2.
U.I. N° 2 Garaje 10.61 m2.		
U.I. N° 2 Cajón de escalera 4.66 m2.		
U.I. N° 2 Cuarto de servicio 19.16 m2.	U.I. N° 4 Dpto. interior altos N° 1139-A-2 153.70 m2.	U.I. N° 4 Dpto. interior altos N° 1139-A-2 azotea 153.70 m2.
U.I. N°3 Dpto. interior bajos N° 1139-A 153.70 m2.		

En tal sentido, tal como sugiere el Registrador, corresponde que la junta de propietarios efectúe la determinación de la condición jurídica de las zonas que quedaron en la matriz, antes acotadas.

9. Para dicho efecto, al reingreso del 20/12/2016 se presentó copia certificada notarialmente de la reapertura del acta de sesión de la junta de propietarios realizada el 9/12/2016, que entre otros señala:

Cumplimos la formalidad, de reconocer la condición jurídica de propiedad exclusiva de: a) el predio de altos signado con el # 1133, y los aires de este inmueble b) el cajón de la escalera que conduce a dicho inmueble; c) el cuarto de servicio ubicado en la planta baja; d) el garaje y) la azotea o aires que encierran un área de 390 m2 tal como consta en los antecedentes registrales, y que corresponden al predio de altos que se pretende independizar como UI.2 casa frente a Huáscar #1133.

Como vemos, ante el requerimiento del Registrador se pretendería el reconocimiento como secciones exclusivas de la U.I. N° 2 de: el predio de altos N° 1133, cajón de escalera, cuarto de servicio, garaje y azotea.

Sin embargo, al respecto cabe remitirse a la parte pertinente de los antecedentes de Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que se establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, respecto a la unanimidad exigida para adoptar el reconocimiento de propiedad, la misma que sustenta las directrices previstas en dicha norma registral y que señala lo siguiente:

Igual solución se obtiene cuando se trata de un acuerdo adoptado por unanimidad de todos los propietarios miembros de la junta, pues en este

caso, al igual de lo que ocurre en el acápite precedente, se entiende que se ha producido solo un acto jurídico de reconocimiento o constatación de la propiedad privada a favor de determinada persona, para lo cual basta un negocio de aclaración o modificación, sin necesidad de un acto de transferencia dominical. (...).

Tal como se expresa en dicho texto, el acuerdo adoptado por los propietarios que representen el 100% de participaciones sobre el predio, mediante el cual se reconozca o constate la propiedad a determinada persona y que resulta suficiente para que ello produzca efectos; es decir, para que opere el reconocimiento de propiedad, no será necesaria la presentación de otro documento donde conste el acto traslativo de dominio, bastando que se acredite que dicho reconocimiento fue aprobado por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Según el acta de reapertura del 9/12/2016, consta únicamente la intervención de Olga Cecilia Gadea Rubio, quien no tiene dominio inscrito.

Asimismo, con relación al departamento de altos N° 1139-A-2 independizado en la partida N° 41229764 del Registro de Predios de Lima - ahora U.I. N° 4-, se verifica que no le corresponde el nivel de azotea, por tanto también corresponderá que se efectúe su reconocimiento o desafectación.

Consecuentemente, se **confirman los puntos 7, 8.a, 8.b, 8.c y 8.e de la observación** formulada.

10. Ahora bien, debe señalarse que no corresponde exigir la presentación de planos que grafiquen la fábrica levantada sobre el predio matriz ni planos de independización, ya que si bien es cierto como advierte el Registrador, no existen planos en los títulos archivados respectivos, también lo cierto es que la calificación registral debe efectuarse considerando la información de los instrumentos que dieron mérito a la inscripción de la fábrica e independización de secciones exclusivas, todo lo cual debe ser evaluado conjuntamente.

Aunado a ello, debe tenerse presente que el requerimiento de planos de los actos inscritos así como precisar información adicional (área, linderos y medidas perimétricas) acompañada de documentación técnica adicional, no constituye requisito por las normas de materia y normas registrales para la inscripción del reconocimiento y/o desafectación, ni de los demás actos rogados del título.

En consecuencia, corresponde **revocar los puntos 2, 3, 5 y 9 de la observación** formulada.

11. Respecto al primer extremo de la observación, cabe señalar que de acuerdo al artículo 53 del Reglamento de Registro de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, aplicable supletoriamente al presente caso, se establece que no procede inscribir acuerdos sobre asuntos distintos a los señalados en la agenda o que no deriven directamente de ésta, salvo disposición legal distinta.

La norma se sustenta en el derecho de los asociados de asistir a la asamblea general debidamente informados respecto de las materias a tratar; y, recoge la jurisprudencia del Tribunal Registral que dio origen al

RESOLUCIÓN No. - 863 -2017-SUNARP-TR-L

precedente de observancia obligatoria aprobado en el II Pleno, realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002¹, cuyo texto es:

AGENDA DE LA CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL

La convocatoria a asamblea general de las asociaciones debe señalar las materias a tratar, no siendo válido adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria, o que no se deriven directamente de ellas.

De acuerdo a lo señalado, se puede concluir que con relación al tema de agenda, la obligación de indicar los asuntos a tratar tiene dos finalidades que es la de anticipar las cuestiones a deliberar y a su vez de impedir que se deliberen temas que no se habían propuesto.

12. En ese sentido, es de verse del acta de reapertura del 9/12/2016 que entre otros actos, se aprobó el reconocimiento de propiedad exclusiva en favor de la UI N° 2; sin embargo, se verifica que ello no ha sido materia de agenda de la sesión del 6/4/2016, siendo que según esquela convocatoria los temas a tratar fueron los siguientes:

1. Acordar la constitución del reglamento interno de propietarios matriz en vía de regularización, por motivo de que compartimos zonas comunes en las edificaciones y la ley lo exige así.
2. Elección de la directiva de la junta de propietarios.
3. Acuerdo y autorización de propietarios para realizar la regularización e independización de la ampliación de fábrica del predio de mi propiedad que forma parte de la edificación matriz.

De lo que es de verse que existe discrepancia en cuanto al reconocimiento de propiedad aprobado en sesión del 9/12/2016, por tanto, para dicho efecto deberá cumplirse con precisar el tema de agenda en la esquela de convocatoria.

Consecuentemente, corresponde **confirmar el punto 1 de la observación.**

13. En el punto 6 de la observación, se indica que la descripción de la casa de bajos con un área de 154,57m². independizada en el tomo 1867, foja 423, que ahora es la UI N° 1, discrepa en sus linderos y medidas perimétricas del gráfico que consta en el plano de independización que se presenta. Asimismo, en el punto 8.d se señala que según el asiento 19 de fojas 449 tomo 656, el área del pasaje no coincide con lo graficado en el plano de independización, pues de acuerdo al Registro, el pasaje ha quedado con un área de 31.50m²., sin embargo en el plano de independización figura con un total de 47.30m². incluyendo el jardín y área libre.

Al respecto debe considerarse que con el presente título se pretende la ampliación de fábrica en vía de regularización, por lo que en atención a ello, es que existirán discrepancias con el antecedente registral, como las advertidas por el Registrador, no obstante ello, lo relevante es que no se afecte la volumetría del predio, así tenemos que la casa de bajos N° 1139 ha sido independizada con un área de 154.57 m², a fojas 423 del tomo 1867 que continúa en la partida N° 46321332 del Registro de Predios de Lima, lo cual es coherente con lo señalado en la documentación presentada.

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22 de enero de 2003.

En tal sentido, **se revocan los puntos 6 y 8.d de la observación.**

14. De otro lado, advertimos que en el numeral 4 del FOR, relativo a los datos de la fábrica, se indica que cuenta con un primer piso, segundo piso, tercer piso y azotea, sin embargo en el plano de ubicación consta un primer piso, segundo piso y azotea, lo cual deberá ser aclarado pues resulta incongruente la existencia de un tercer piso que se declara.

Asimismo, en el plano de ubicación se señala que el área techada con declaratoria de fábrica del nivel de azotea es de 13.87 m²., sin embargo se verifica que ello es discrepante del antecedente registral, en el que consta la fábrica de dos niveles independientes.

Por tanto, corresponde **confirmar los puntos 10 y 11 de la observación** formulada.

15. Finalmente, en el punto 12 de la observación se exige que la ampliación o modificación de fábrica, sea realizada en la partida que corresponda a cada predio, amparado en el principio de especialidad.

Sin embargo, no existe ninguna justificación legal para ello, al contrario nada obsta para que pueda efectuarse la regularización en su conjunto, siempre que conste la intervención o consentimiento de sus propietarios, por lo que **se revoca el punto 12 de la observación.**

Interviene el vocal (s) Guido David Villalva Almonacid, autorizado mediante la Resolución N° 078-2017-SUNARP/PT del 21/3/2017 rectificada por Resolución N° 089-2017-SUNARP/PT del 28/3/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los puntos 2, 3, 5, 6, 8.d, 9 y 12, y **CONFIRMAR** los demás extremos de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Z Resoluciones2017/2070315-2016
P.LA

GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral