



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 335 -2021-SUNARP-TR****Lima, 21 de mayo 2021**

APELANTE : **XAVIER MARTÍN DUEÑAS OCEDA**
TÍTULO : N° 2306383 del 2/12/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 186 del 16/4/2021.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Declaratoria de fábrica y otros.
SUMILLA :

IDENTIFICACIÓN DE PREDIO

Constituye un obstáculo para la inscripción si el área que represente la documentación gráfica de una declaratoria de fábrica discrepa con el área inscrita; no obstante, procederá la inscripción siempre que la diferencia sea mínima, teniendo en cuenta parámetros de razonabilidad y proporcionalidad que permitan identificar certeramente al predio sobre el que se levanta la edificación con el predio registrado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de regularización de declaratoria de fábrica, constitución de reglamento interno e independización de las secciones de dominio exclusivo resultantes respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P03307701 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Formulario registral o FOR N° 2 suscrito por Laura Coello López y arquitecto Ismael R. León Márquez, con firmas certificadas por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 12/11/2020.
- Informe técnico de verificación suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez, con firma certificada por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 12/11/2020.
- Anexo N° 1, denominado memoria descriptiva, suscrito por Laura Coello López y arquitecto Ismael R. León Márquez, con firmas certificadas por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 12/11/2020.
- Anexo N° 2, denominado reglamento interno, suscrito por Laura Coello López y arquitecto Ismael R. León Márquez, con firmas certificadas por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 12/11/2020.

RESOLUCIÓN No. - 335 -2021-SUNARP-TR

- Plano de independización (lámina PI-01) autorizado por arquitecto Ismael R. León Márquez, con firma certificada por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 12/11/2020.
- Plano de distribución (lámina A-01) autorizado por arquitecto Ismael R. León Márquez, con firma certificada por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 12/11/2020.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01) autorizado por arquitecto Ismael R. León Márquez, con firma certificada por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 12/11/2020.

Con el reingreso del 31/3/2021 se acompañaron los siguientes documentos:

- Anexo N° 4, denominado hoja de subsanación, suscrito por Laura Coello López y arquitecto Ismael R. León Márquez, con firmas certificadas por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 6/1/2021.
- Declaración jurada formulada por arquitecto Ismael R. León Márquez, con firma certificada por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda el 28/1/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Javier Roger Anaya Castillo denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“ACTO: DECLARATORIA DE FABRICA E INDEPENDIZACIÓN

Señor(es)

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n)

1.- Visto el reingreso de fecha 31/03/2021 se verifica que de la subsanación se modifica el AO de la Unidad Inmobiliaria N° 2 que se consignaba como 88.81 m² señalando que debe ser: 89.23 m², al respecto debemos indicar que con la nueva modificación en la memoria descriptiva se procedió hacer la sumatoria de las áreas ocupadas en el plano de independización del primer piso el cual resulta 251.63 m², sin embargo, el área del inmueble es de 251.21 m². Sírvase aclarar, de ser el caso, modificar el Plano de Independización, Memoria de Independización y Reglamento Interno en los artículos que correspondan.

* Se deja constancia que toda modificación y/o corrección del Formulario único de Edificación se deberá efectuar con el visto bueno de la Municipalidad distrital competente el mismo que sellará, visará y consignará la fecha en que estas se producen, sea en el formulario o mediante Resolución correspondiente.

* Toda aclaración y/o enmendadura al formulario municipal y/o planos, deberá tener la fecha, sello, nombre y firma del funcionario municipal competente.

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

RESOLUCIÓN No. - 335 -2021-SUNARP-TR

Toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad que el documento modificado y/o subsanado, de conformidad con el art. 1413 del Código Civil.

BASE LEGAL: Art. 2011 del Código Civil, numeral V del título preliminar, Arts. 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 29090 y 27157, TUO del Reglamento de la Ley 27157 aprobado mediante D.S 035-2006-Vivienda y el Reglamento de inscripciones del Registro de Predios”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Se observa que debido a la documentación de subsanación se modifica el reglamento interno y memoria descriptiva.
- En el procedimiento de regularización de edificaciones los planos prevalecen ante las transcripciones de los mismos en textos complementarios, por lo que debe revocarse la observación y disponerse la inscripción del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P03307701 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el lote 8 de la manzana 128 del pueblo joven Villa Poeta José Gálvez – parcela B, parcela Villa Poeta II, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

El dominio se encuentra registrado a favor de Laura Coello López, soltera.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza. Habiéndose citado al administrado, no asistió.

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

- Si constituye un obstáculo para la inscripción cuando el área de los documentos gráficos de la declaratoria de fábrica discrepe con el área inscrita del terreno.

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 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

RESOLUCIÓN No. - 335 -2021-SUNARP-TR

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 inscripción.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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.

3. La Ley N° 27157¹ y su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC cuyo TUO fue aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA regulan lo referente a los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Conforme se desprende del artículo 125 del Reglamento, las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, deben someterse al régimen legal de propiedad exclusiva y propiedad común. Se agrega que su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

De conformidad con el artículo 127 del citado Reglamento, al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

En el artículo 129 se define al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios,

¹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20/7/1999.

RESOLUCIÓN No. - 335 -2021-SUNARP-TR

y bienes y servicios de dominio común. Asimismo, cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios.

4. Por otro lado, uno de los principios que rige el procedimiento registral y por ende al Registro de Predios, es el principio de especialidad, por el cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

Las independizaciones de las unidades inmobiliarias encuentran su fundamento en el principio de especialidad. Así tenemos que el acto de independizar 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.

5. No obstante, dependiendo de la unidad inmobiliaria que se independiza, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) ha contemplado diferentes requisitos para efectos que la independización acceda al Registro.

Así, en el artículo 59 del RIRP se señala que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmiembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

6. Con relación a la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, en el artículo 63 del RIRP se establece que, para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se deben presentar 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.

Se advierte entonces que el título que da mérito a la independización de unidades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se compone de lo siguiente: los planos de independización y el documento privado con firma certificada, suscrito por el propietario del predio, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones

RESOLUCIÓN No. - 335 -2021-SUNARP-TR

de dominio exclusivo y de los bienes comunes. Asimismo, para proceder a la inscripción de la independización será necesario presentar el reglamento interno.

7. Conforme se señaló en el rubro IV de esta Resolución, en la partida electrónica N° P03307701 del Registro de Predios de Lima aparece inscrito el predio constituido por el lote 8 de la manzana 128 del pueblo joven Villa Poeta José Gálvez – parcela B, parcela Villa Poeta II, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, correspondiéndole la descripción siguiente:

- **Terreno:** 251.21 m²
- **Medidas y colindancias:**
 - Por el frente, 8.30 ml con jirón Daniel Alcides Carrión.
 - Por la derecha, 30.35 ml con el lote 7.
 - Por la izquierda, 30.74 ml con el sublote 8A
 - Por el fondo, 8.35 ml con el lote 6.

En cuanto a la titularidad dominial del predio *submateria*, esta corresponde a Laura Coello López, soltera.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica, constitución de reglamento interno e independización de las secciones de dominio exclusivo resultantes respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P03307701 del Registro de Predios de Lima.

El registrador observó el título señalando que, según la documentación presentada con el reingreso del 14/4/2021, la sumatoria de las áreas ocupadas de las áreas de dominio exclusivo y comunes (**251.63 m²**) excede el área del terreno (**251.21 m²**) sobre el cual se levantó la edificación, por lo que exige que se hagan las aclaraciones y/o modificaciones pertinentes.

Por su parte, el apelante sostiene que, de existir discrepancia entre el plano de independización y los demás documentos complementarios anexos al título debe prevalecer el primero.

9. Al respecto, esta Sala considera pertinente advertir de manera preliminar que no existe discrepancia que deba resolverse a favor del plano de independización como argumenta el apelante.

Y esto es así porque la información plasmada en el plano de independización (lámina PI-01) respecto a la unidad de propiedad exclusiva 1 (con un área ocupada: 140.47 m²), unidad de propiedad exclusiva 2 (con un área ocupada de 89.23 m²) y área común de circulación (con un área ocupada de 21.93 m²) que integran la edificación de un piso que se levantó sobre el terreno inscrito en la partida N° P03307701 **concuera con lo declarado en los documentos privados**

RESOLUCIÓN No. - 335 -2021-SUNARP-TR

de aclaración de memoria descriptiva y reglamento interno que se acompañaron con el reingreso del 14/4/2021.

Se advierte además que los actos materia de rogatoria recaen inequívocamente sobre el predio registrado en la partida N° P03307701 toda vez que los linderos y colindantes descritos en la documentación técnica presentada -planos e informe técnico de verificación- concuerdan con los que aparecen en la partida registral.

Como puede verse, lo que en realidad ha motivado la denegatoria de inscripción formulada por el registrador es que la suma de las áreas ocupadas de las secciones descritas en el título arroja una cifra distinta del área registrada para el terreno.

10. Es un aspecto parte de la calificación de la declaratoria de fábrica la corroboración por parte de las instancias registrales que, sea el predio inscrito sobre el cual se levante la edificación materia de regularización. Esta circunstancia forma parte de la adecuación con el antecedente registral que debe evidenciarse al momento del contraste de la documentación gráfica (planos) y del área y medidas perimétricas inscritas.

Como ya se indicó, mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica, constitución de reglamento interno e independización respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P03307701 del Registro de Predios de Lima.

Realizada la confrontación de los valores tenemos el siguiente detalle:

Valores técnicos inscritos:

Área: 251.21 m²

Linderos:

Frente → 8.30 ml

Derecha → 30.35 ml

Izquierda → 30.74 ml

Fondo → 8.35 ml

Valores técnicos según plano de independización:

Área ocupada de UIPE 1: 140.47 m²

Área ocupada de UIPE 2: 89.23 m²

Área común ocupada: 21.93 m²

Sumatoria de áreas: 251.63 m² (dato discrepante)

Linderos:

Frente → 8.30 ml

Derecha → 30.35 ml

Izquierda → 30.74 ml

Fondo → 8.35 ml

RESOLUCIÓN No. - 335 -2021-SUNARP-TR

Como se puede apreciar, la diferencia de área entre el predio inscrito y los documentos presentados es mínima. Es decir, tenemos que la diferencia apreciada en la calificación registral es en realidad insuficiente para generar duda o confusión respecto a si el predio sobre el que se levanta la edificación es distinto al predio inscrito, más aún cuando existe plena concordancia con las medidas de los linderos obrantes en la partida registral. Del mismo modo, notamos que el verificador responsable no ha señalado observación respecto a dicha discrepancia, lo cual aúna a la determinación sobre la intrascendencia de la discrepancia.

Conviene enfatizar entonces que, lo trascendental de la calificación es obtener plena certeza respecto a la identificación del predio, esto es, poder dilucidar claramente que el terreno sobre el cual la edificación que se pretende regularizar guarda concordancia con el predio inscrito en el Registro. Las diferencias mínimas en cuanto al área obtenida a partir de la sumatoria de las áreas ocupadas de los predios independizados no son obstáculos para la inscripción, por cuanto no interfieren con la plena identificación del predio, cumpliéndose con la adecuación con el antecedente registral.

Por tal motivo, corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, **y disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales respectivos, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral