



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

Lima, 29 de diciembre de 2022.

APELANTE : **JUAN JORGE CASTRO KOCH**
TÍTULO SID : N° 2313351 del 9/8/2022.
RECURSO : HTD. N° 71225 del 7/11/2022
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Ampliación y remodelación de fábrica, modificación de Independización, modificación de reglamento interno y otros.

SUMILLA :
CONSTATAción DE FÁBRICA

Cuando entre los actos constatados por el verificador figura la remodelación de fábrica que ha conllevado la demolición de algunos muros y/o ambientes, no puede exigirse la disgregación en áreas de cada uno de los actos constatados, como es la ampliación, remodelación y demolición, porque dichos actos se subsumen en la fábrica resultante.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la ampliación y remodelación de fábrica, modificación de reglamento interno modificación de independización y otros actos respecto del predio cuyas zonas comunes corren inscritas en la ficha N° 106966 que continúa en la partida electrónica N° 44237458 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- FOR N° 2 suscrito por Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez y Arq. Carmen Lorena Escobedo Pastor con firmas certificadas por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.
- Informe Técnico de verificación suscrito por Arq. Carmen Lorena Escobedo Pastor con firma certificada por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.
- Declaración jurada suscrita por Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez y Arq. Carmen Lorena Escobedo Pastor con firmas certificadas por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva de modificación de independización suscrita por Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez y Arq. Carmen Lorena Escobedo Pastor con firmas certificadas por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.
- Reglamento Interno (adecuado y modificado) en documento privado suscrito por Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez y Arq. Carmen Lorena Escobedo Pastor con firmas certificadas por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.
- Constancia de convocatoria a junta de propietarios del 29/5/2022 suscrita por Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez con firma certificada por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.
- Acta de la sesión extraordinaria de junta de propietarios del 28/5/2022 en copia certificada por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.
- Plano de Ubicación y Localización (Lámina U-01)
- Plano de Arquitectura (Lámina A-01).
- Plano de Arquitectura Resultante (Lámina A-02).
- Plano de modificación de independización (Lámina I-01).
- Declaraciones juradas suscrita por Arq. Carmen Lorena Escobedo Pastor con firmas certificadas por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.

Los planos se encuentran suscritos por Arq. Carmen Lorena Escobedo Pastor con firma certificada por notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 2/6/2022 quien suscribe en reemplazo del notario Alejandro Ramírez Carranza.

Al reingreso del 19/8/2022:

- Recibo con el pago de S/ 49 soles.

Al reingreso del 6/10/2022:

- Acta de la sesión extraordinaria de junta de propietarios del 17/9/2022 en copia certificada por notaria de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén el 29/9/2022.
- Constancia de convocatoria a sesión extraordinaria de junta de propietarios del 17/9/2022 suscrita por Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez con firma certificada por notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén el 29/9/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Janice Mamani Paravecino formuló observación en los términos siguientes:

(Se ha reenumerado para mejor resolver)

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

Reingresado el presente título, sírvase subsanar lo siguiente:

1.1 Se adjunta copia certificada de acta aclaratoria de junta de propietarios de fecha 17/09/22- la cual contiene inserto la modificación del reglamento interno inscrito, de la cual se advierte en su artículo 3° que se señalan áreas techadas para los departamentos 1 y 2 que difieren del plano de independización y demás documentación presentada, pues se indica que cada uno de ellos cuenta. con 73.34m². de área techada cuando en realidad según plano cuentan con 75.34m². Aclarar.

1.2 De otro lado, conjuntamente con la copia certificada no se ha presentado la aclaración de la modificación del reglamento interno con la formalidad establecida reglamentariamente, artículo 86° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto es, mediante documento privado con legalización notarial de firmas.

1.3 Sin perjuicio de lo antes señalado, en el acta adjunta en el reingreso no consta el acuerdo de transferencia de áreas de la anterior UI N° 2 (ahora dptos 1, 2, 3) a favor de la Junta de Propietarios.

1.4 Así tampoco el instrumento público de transferencia respectiva.

2.

2.1 No se presenta formulario registral de rectificación de fábrica inscrita, de conformidad con la Ley 27157 y D.S. 035-2006-VIVIENDA que de lugar a la calificación y posterior inscripción de la rectificación de fábrica inscrita

2.2 Tampoco se ha aclarado la demolición parcial solicitada, ni se han aclarado aspectos de la modificación de fábrica, por lo que se reitera:

A.1 Adjunta declaración jurada de demolición parcial del inmueble que no ha sido suscrita por la propietaria Rocío Marlene Vila Flores.

A.2 Además, se verificó que en el acta de sesión del 28/5/2022 no consta aprobación de demolición parcial. Tampoco precisa si se está demoliendo en la Vivienda 1 ó 2 o en zona común.

B. De igual modo, se deberá aclarar la fecha de demolición, toda vez que en el informe técnico de verificación se declara como fecha de finalización. Junio del 2005 y en la declaración Jurada se declara Enero 2005 Sírvase subsanar

C. Asimismo, en el cuadro de áreas del plano de ubicación no se ha considerado el recuadro de demolición, parcial. Aclare.

D. En el FOR se declara como fecha de finalización de la obra Junio 2005; mientras que en la declaración jurada de cumplimiento de parámetros se declara Julio 2005. Sírvase subsanar.

E. En el plano de ubicación se aprecia que respecto del área techada del segundo piso, se ha precisado que se está "sincerando el área techada real existente en el segundo piso" - Sin embargo, en el acta no consta aprobación de rectificación del área techada inscrita.

F. Aclare y declare bajo responsabilidad los fundamentos técnicos de la modificación del área techada inscrita del segundo piso.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

G. Cabe señalar que la rectificación de fábrica, con la finalidad de "Sincerar el área techada inserta" debe ser declarado también en el FOR."

3. Se indica en el acta presentada que el acceso a la vivienda 2 es parte de su área exclusiva y que por ello los aires son parte de la vivienda 2, por lo que no se considera necesaria la desafectación de aires. Al respecto se indica que revisado el título archivado N° 75583-92 no se encontró cláusula de reserva de aires, por lo que los aires se consideran comunes, en aplicación supletoria del artículo 134° del D.S. 035-2006-Vivienda. Estando a ello se reitera lo observado anteriormente:

"2.2 Según la redacción del acuerdo 1, la ampliación de fábrica sería del cuarto piso y azotea de la Vivienda 2. Ello implica que la vivienda 2 aumente su área ocupada por cuanto en el título archivado de independización y reglamento interno N° 75583-1992, la vivienda 2 no comprende el nivel azotea y no consta reserva de aires a su favor, por ello los aires se presumen comunes, debiendo constar previamente un acuerdo de desafectación de aires para que se constituyan en secciones exclusivas debe constar en el acta. La transferencia de aires desafectados se deberá realizar en instrumento público otorgado por la Junta de propietarios a favor de los propietarios de la sección exclusiva favorecida, de conformidad con el artículo 2010 del Código Civil."

4. La copia certificada del acta de junta de propietarios no ha ratificado y/o aprobado expresamente **A.** la memoria descriptiva y **B.** reglamento interno presentados, **C.** no habiéndose regularizado tampoco la suscripción de la memoria descriptiva presentada, con la firma de todas las propietarias de dominio exclusivo de las unidades. Subsananar.

5. Se reiteran los siguientes extremos no subsanados:

"No obstante se aprecia que en el artículo 26 del Reglamento Interno que consta en documento privado, se designa como presidente a Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez. Sin embargo, en el asiento B00001 de la partida matriz N° 44237458, ya figura una inscripción de elección de Presidente elegido en sesión del 12/2/2022 por un periodo de dos años. Aclare dicha situación y se deja constancia que en la documentación presentada interviene Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez con apellidos que no constan en la partida; por tanto, con la finalidad de inscribir el cambio de datos del titular debe adjuntar copia certificada de su a DNI actualizado o Certificado de Inscripción, previa calificación, conforme al artículo 13 y 85 del Reglamento General de los Registros Públicos".

Base Legal: Ley N° 29090, Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, Ley N° 27157, TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA, Ley N° 27333,

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

Ley N° 30830 arts. 311°, 2011° del Código Civil, Reglamento Nacional de Edificaciones, artículos 32°, 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097- 2013-SUNARP/SN.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta su recurso señalando lo siguiente:

- No se ha contado con un plazo prudente para subsanar las observaciones, lo que le perjudica.
- En relación a la observación 1 señala que mediante acta del 29/5/2022 y acta aclaratoria del 17/9/2022 la junta de propietarios ha señalado que otorga facultades a la presidenta de la junta de propietarios: Hilda Jesús Castañeda Trauca viuda de Velásquez para suscribir toda la documentación necesaria para el trámite de regularización: añade que el documento privado con firma legalizada se ha presentado al reingreso del título.
- Ante el pedido de presentar acuerdo de transferencia de áreas y su correspondiente instrumento público de la anterior UI N° 2 (ahora dptos. 1, 2 y 3) a favor de la junta de propietarios, no se considera pertinente la presentación del mencionado acuerdo, puesto que la UI N° 2 se independiza pero no está cambiando de propietarios. Lo que se genera es la creación de nuevas unidades y recomposición de porcentajes, lo cual ya es parte del acuerdo de junta de propietarios.
- En cuanto a la observación N° 2 indica que el FOR es el único formulario registral que forma parte del trámite de regularización; además la declaración jurada de demolición señala claramente que no se han demolido elementos estructurales ni se ha modificado el área techada de la edificación; además se ha otorgado facultad a la presidente de la junta de propietarios para la suscripción de toda la documentación, no siendo necesaria así la firma en la declaración jurada de demolición de la propietaria Rocío Marlene Vita Flores.
- Dentro de los acuerdos de la junta de propietarios se aprecia la voluntad de los propietarios de inscribir la modificación de fábrica que implica modificaciones que se han dado como la demolición parcial de muros, ampliación de muros, techos y escalera, por lo que no se estima pertinente que en el acta se detalle cada parte de lo que se pretende regularizar en vista que todo es parte del acuerdo de aprobación de modificación y ampliación de fábrica.
- En el primer acuerdo consta la voluntad de la junta de propietarios de sincerar o rectificar el área inscrita ya que no corresponde a la realidad física del predio.
- No entiende a que se refiere la afirmación “aclarar y declarar bajo responsabilidad los fundamentos técnicos de la modificación del área techada, esto porque sólo es necesario hacer una sumatoria de las áreas inscritas para determinar el error en la inscripción.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

- Respecto del extremo 3 señala que la junta de propietarios ha saneado en el trámite de regularización, los vacíos de la independización inscrita, por tal motivo no sólo se está incrementando el área ocupada de la UI N° 2 sino en la modificación de independización, también se está considerando el incremento del área ocupada de la UI N° 1 en tanto que técnicamente las áreas ocupadas de todas las áreas exclusivas y áreas comunes deben ser igual a la sumatoria del área del terreno matriz; por lo que se debe respetar e inscribir el acuerdo de las propietarias para modificar la independización y el reglamento interno para que lo que existe físicamente se refleje en la independización del predio.
- En relación al extremo 4 indica que en las actas del 29/5/2022 y 17/9/2022 consta la voluntad de modificar el reglamento interno y la independización, además de otorgar la facultad a la presidenta de suscribir toda la documentación.
- Aclara que el documento con la modificación de independización se presentó el ingreso del título.
- En relación al extremo 5 de la observación indica que no se ha contado con tiempo suficiente para presentar el documento de identidad de la presidenta de la junta de propietarios.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**Ficha N° 106966 que continúa en la partida electrónica N° 44237458 del Registro de Predios de Lima (MATRIZ)**

Corresponde al predio ubicado el Jr. Los Castaños 766 en el distrito de Los Olivos, estando conformado por una casa de cuatro pisos y azotea sobre el cual se ha constituido el régimen de propiedad Horizontal, encontrándose actualmente reducido a zonas comunes.

En la partida constan las siguientes inscripciones:

En el asiento 4-b) está inscrito el Reglamento interno de la edificación.

En el asiento B00001 está inscrita la elección por el periodo de dos años de Hilda Jesús Castañeda Trauca como presidenta de la junta de propietarios, acordada en sesión de junta de propietarios del 12/2/2022.

Ficha N° 1197650 que continúa en la partida electrónica N° 44201992 (Independizado)

Corresponde a la Vivienda N° 1 de dos pisos ubicada el Jr. Los Castaños 770 en el distrito de Los Olivos.

Es su propietaria Rocío Marlene Vila Flores.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR**Ficha N° 1197651 que continúa en la partida electrónica N° 44210274 (Independizado)**

Corresponde a la Vivienda N° 2 ubicada el Jr. Los Castaños 766 en el distrito de Los Olivos que comprende 1er, 2do, 3er piso y azotea.

Es su propietaria Hilda Jesús Castañeda Trauca.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Cuando entre los actos constatados por el verificador figura la remodelación de fábrica que ha conllevado la demolición de algunos muros y/o ambientes ¿es exigible la disgregación en áreas de cada uno de los actos constatados?

VI. ANÁLISIS

1. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con áreas de propiedad común. 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 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, entre otros.

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 el que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas.

2. Las edificaciones donde coexisten bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común estuvieron regulados por el D. Ley N° 22112

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

que aprobó la Ley de Propiedad Horizontal cuyo Reglamento fue aprobado por D.S. 019-78-VC.

Actualmente, es la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su reglamento, el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000, cuyo T.U.O. fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA¹, el mismo que fuera modificado por Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA², la que regula el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes.

3. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la ampliación, remodelación de fábrica, modificación de independización, adecuación y modificación de reglamento interno, entre otros actos, que involucran al predio cuyas zonas comunes se encuentran inscritas en la ficha N° 106966 que continúa en la partida electrónica N° 44237458 del Registro de Predios de Lima.

De acuerdo al antecedente registral se advierte que el predio inscrito en la citada partida cuenta con un área de 133.00m², encontrándose sujeto al régimen de propiedad horizontal, hoy Régimen de propiedad Exclusiva y Propiedad común; siendo las unidades inmobiliarias que lo integran:

- Vivienda N° 1: Compuesta por 1er piso y 2do piso.
- Vivienda N° 2: Compuesta de 1er piso, 2do piso, 3er piso y azotea.

El título ha sido objeto de varias observaciones que a continuación pasaremos a analizar.

4. Entre los aspectos observados se encuentra, el hecho de que no se haya presentado formulario registral de rectificación de fábrica inscrita así como tampoco se ha declarado la demolición parcial solicitada.

En el FOR N° 2 contenido en el título se ha declarado como actos a constatar la ampliación y remodelación de fábrica, indicándose las siguientes áreas:

PISO Y/O NIVEL	ÁREA OCUPADA	ÁREA TECHADA	ÁREA LIBRE
Primer piso	133.00m ²	115.70m ²	17.30m ²
Segundo piso		113.035m²	
Tercer piso		82.585m ²	
Cuarto piso		80.66m ²	
Azotea		14.50m ²	
	TOTAL	406.48M ²	

¹ Publicado en el diario oficial El Peruano el 8/11/2006.

² Publicado en el diario oficial El Peruano el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

Ahora en el título archivado N° 75583 del año 1992 que diera mérito a la independización de la Vivienda N° 1 y Vivienda N° 2 y al reglamento interno de la edificación consta en la cláusula cuarta de la escritura pública del 13/7/1992 las siguientes áreas techadas:

PISO Y/O NIVEL	ÁREA TECHADA
Primer piso	115.70m ²
Segundo piso	118.20m²
Tercer piso	82.00m ²
Azotea	39.00m ²
Total	354.90M ²

Como se aprecia el área techada del segundo piso señalada en el FOR es 113.035 m² mientras que la considerada en el antecedente registral es 118.20 m², existiendo una diferencia de 5.165m².

Respecto a esta diferencia en la sesión de junta de propietarios del 17/9/2022 se ha señalado:

“PRIMER ACUERDO:

La modificación de fábrica materia del título 2022 -02313351 corresponde a las modificaciones de la Vivienda 1 y la Vivienda 2 que se encuentran independizadas y debidamente inscritas; sin embargo, se ha identificado discrepancias entre lo señalado en el reglamento interno vigente y la realidad física, por lo que por convenir a los intereses de las propietarias, se está regularizando y aclarando las discrepancias encontradas. Teniendo en cuenta que el segundo piso tiene un área techada de 113.035m² y no el área inscrita (...).”

De lo expuesto tenemos que la junta de propietarios acuerda que el área techada actual no es el resultado de la demolición, remodelación y/o ampliación de fábrica objeto de regularización, sino de un error que existía en el antecedente registral y que hoy se pretende sincerar con el procedimiento de regularización.

5. En el procedimiento de regularización interviene el verificador responsable que es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el índice de verificadores a cargo de la Sunarp, quien bajo su responsabilidad organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación de conformidad con el artículo 9³ del TUO del reglamento de la Ley 27157.

³ Artículo 9.- Funciones del Verificador Responsable

9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

Es función del verificador entonces, el dar fe de que efectivamente a la fecha señalada en el FOR se ha efectuado la edificación, modificación, ampliación o demolición y los demás actos a regularizar.

En tal sentido, el verificador responsable es el principal actor de la regularización, porque no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente. Por ende, es el profesional responsable que verifica las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones o demoliciones existentes al 31 de diciembre de 2016⁴, caso contrario, supondría el incumplimiento de su función de certificar la concordancia de la realidad física y la información contenida en el título presentado.

6. Si ello es así y en el presente caso el verificador está declarando la ampliación y remodelación de fábrica, habiendo presentado además declaración jurada respecto de que las demoliciones parciales efectuadas en la edificación no son de elementos estructurales, la discrepancia de la medida del área techada en el 2do piso obedece a esta constatación que comprende la demolición y remodelación de fábrica aspectos que son constatados por el verificador de la inspección de la edificación, siendo que lo declarado por la junta de propietarios no podría ser tomado en cuenta porque es el verificador el competente para dar fe de los aspectos técnicos de la edificación mas no la junta de propietarios.

Por tal motivo, no es necesario que se acompañe formulario Registral adicional para la rectificación, ya que ello forma parte de los actos constatados por el verificador en el presente trámite de regularización, aspecto que es de su exclusiva responsabilidad y que ha sido declarado en el FOR, documento que acompañado de la documentación pertinente constituye el título que da mérito a la inscripción de los actos a regularizar, tal y como lo establece el artículo 24⁵ del D.S. 035-2006-Vivienda que aprobó el TUO del Reglamento de la Ley 27157.

Consecuentemente, **se revoca el extremo 2.1 de la observación y los literales E y G del extremo 2.**

7. De la misma manera no es necesario que la demolición conste como acuerdo de la junta de propietarios cuando está siendo declarada por el

que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

(...)"

⁴ Conforme al ámbito de aplicación modificado por la ley N° 30830

⁵ **Artículo 24.- Formulario Registral (FOR)**

El FOR, es aprobado por la SUNARP o el RPU, y constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

verificador, quien está constatando la construcción existente, **por lo que se revoca el extremo A.2 del extremo 2 de la observación.**

8. La registradora observa también el hecho de que no se hayan aclarado aspectos referidos a la demolición parcial y modificación de fábrica; al respecto debemos señalar que en tanto el verificador ha declarado en términos generales los aspectos de la edificación que en conjunto está verificando, no resulta necesario que se describa con detalle cada uno de los actos constatados, pues la demolición, ampliación y/o remodelación en el presente caso, se aprecian de la fábrica resultante, por lo que basta que hayan sido señalados como actos constatados en el FOR y que conste la descripción de los ambientes tal y como se ha dejado indicado en el citado formulario.

Por lo expuesto, **se revoca el extremo 2.2 de la observación y con ello los literales C y F del extremo 2.**

9. De acuerdo a la modificación introducida por el D.S. 008-2019-Vivienda⁶, el procedimiento de regularización es aplicable a las edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

En tal sentido, la discrepancia en el “mes” del año (2005) en que culminó la remodelación y/o ampliación de la fábrica que conlleva la demolición de muros no estructurales -según se ha declarado-, puesta en los distintos documentos presentados; si bien es cierto revela una discordancia de la documentación presentada, no es obstáculo para la inscripción cuando dicha fecha se encuentra dentro del plazo establecido para la regularización y dentro del año declarado: 2005.

En ese sentido **se revocan los literales B y D del extremo 2.**

10. Cabe precisar además que el FOR se encuentra suscrito por verificador y por la propietaria Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de

⁶ Dispositivo que incorporó la Décimo Octava Disposición Complementaria Transitoria al Reglamento de la Ley 27157

“DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

(...)

Décimo Octava.- Segunda Regularización Excepcional

Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, o dentro del plazo ampliado establecido por la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por la Ley N° 28437, podrán acogerse a una nueva regularización, por única vez, respecto de aquellas edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016. En estos casos no será de aplicación lo señalado en el segundo párrafo del artículo 32 del presente reglamento.”

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

Velásquez, quien ha sido autorizada por la junta de propietarios del 28/5/2022 para suscribir la documentación referente a la regularización:

ACUERDOS

Se dará inicio al procedimiento de regularización de ampliación y remodelación de fábrica mediante Ley 27157 debido, a que en la Vivienda N° 2, se han ejecutado modificaciones y ampliaciones, de acuerdo al siguiente detalle:

- La ampliación del área exclusiva de la VIVIENDA 2
- Independización de la VIVIENDA 2 lo cual ha generado 3 secciones de uso exclusivo en vez de una.
- Modificación interna del segundo y tercer piso; ampliación del cuarto piso y una azotea.

Se ratifica la designación de HILDA JESÚS CASTAÑEDA TRAUCA VDA. DE VELÁSQUEZ (...) para suscribir toda la documentación referente al trámite de Regularización de Ampliación y Modificación de fábrica”.

-

Por tal motivo, resultaría suficiente su intervención en nombre de los demás propietarios de las unidades de propiedad exclusiva (Rocío Marlene Vila Flores), debiéndose **revocar el literal A.1 del extremo 2 de la observación.**

11. De otro lado, en los extremos 1.1 y 1.2 es objeto de observación que en el acta de la sesión de junta de propietarios del 17/9/2022 que se acompañó al reingreso del 6/10/2022, no consta el acuerdo de transferencia de área de la anterior UI N° 2 a favor de la junta de propietarios, así como tampoco el instrumento que lo formaliza.

Como hemos señalado, de acuerdo al antecedente registral las unidades inmobiliarias conformantes del predio matriz son:

- Vivienda N° 1 (ficha N° 1197650 y p.e. N° 44201992).
- Vivienda N° 2 (ficha N° 1197651 y p.e. N°44210274).

Es respecto de la unidad de vivienda N° 2 (compuesta de 1er, 2do, 3er piso y azotea según el antecedente registral) que se está modificando la independización; puesto que ahora, la fábrica cuenta con un piso adicional - modificándose además algunos de los ambientes de los pisos inferiores -; de tal manera que la unidad de vivienda N° 2 es ahora:

- Departamento 1 (2do piso)
- Departamento 2 (3er piso)
- Departamento 3 (4to piso y azotea)

Asimismo, cuando se describe a la Vivienda N° 2 en el asiento 1-b) de la ficha N° 1197651 se indica que la Unidad de Vivienda N° 2 comprende en el 1er piso: *“Cajón de Escalera de ingreso con la calle Los castaños con 3.275ml (...)”*.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

Se aprecia además del plano de fábrica obrante en el título archivado N° 75583 del 7/8/1992 que diera mérito a la independización de dicha Vivienda N° 2, que la caja de escalera descrita en el primer piso continúa hasta llegar a la azotea; y si dicha unidad comprendía 1er piso, 2do piso, 3er piso y azotea, se colige que la escalera formó parte de la Vivienda N° 2, esto es que dicha área destinada a la escalera formaba parte de la sección de propiedad exclusiva.

12. Sin embargo, en el plano de independización (Lámina I-01) se aprecia el siguiente gráfico:



De lo que se verifica que con la creación de las nuevas unidades inmobiliarias (departamentos 1, 2, y 3) las escaleras que van desde el 1er piso y llegan a la azotea, les sirven de acceso, considerándose ahora como área común, aspecto que concuerda con el artículo 4° del reglamento interno donde son consideradas áreas comunes del 1er, 2do, 3er y 4to piso.

Por tal motivo, debe existir un acuerdo de transferencia de dichas áreas - que antes eran zonas de propiedad exclusiva porque formaron parte de la vivienda N° 2, y que hoy se consideran zonas comunes-, a favor de la junta de propietarios y dicha transferencia debe ser formalizada en escritura pública.

13. Ahora, a la sesión de junta de propietarios del 28/5/2022 asiste la totalidad de propietarios de las unidades inmobiliarias conformantes de la edificación cuyas zonas comunes corren inscritas en la ficha matriz 106966⁷, asimismo en dicha sesión se han dejado indicadas las áreas

⁷ Vivienda N° 1
Vivienda N° 2

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

comunes de la edificación, advirtiéndose del gráfico obrante en el plano de independización que lo que antes eran las escaleras de la vivienda N° 2, ahora se consideran y se las distingue como zonas comunes y las cuales han sido descritas en áreas en la citada junta:

“ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN:

Las áreas y bienes de propiedad común que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son las siguientes:

ÁREAS COMUNES	AREA OCUPADA	ÁREA TECHADA	CONDICIÓN
PRIMER PISO Área común	8.84m2	8.44m2	Intransferible
SEGUNDO PISO Área común (...)	7.245M2 (...)	7.245M2 (...)	Intransferible
TERCER PISO Área común (...)	7.245M2 (...)	7.245M2 (...)	Intransferible
CUARTO PISO Área común (...)	7.245M2 (...)	7.245M2 (...)	Intransferible
AZOTEA	(...)	(...)	Intransferible

Por consiguiente, el reconocimiento de un cambio de propiedad exclusiva a propiedad común, importa un acuerdo implícito de transferencia de áreas que formaron parte de secciones de propiedad exclusiva y que serán en adelante zonas comunes, por lo que no sería necesario un acuerdo expreso.

Se revoca por consiguiente el extremo 1.3 de la observación.

14. Sin embargo, no se cumple con la formalidad para la transferencia a favor de la junta de propietarios de conformidad con el artículo 2010 del Código Civil⁸, **por lo que se confirma el literal 1.4 de la observación.**

15. En el Plano de Independización se ha dejado indicado en el gráfico y en el cuadro de áreas, que el área techada para los departamentos 1 y 2 es de 75.34m2 cantidad que difiere de lo indicado en el Reglamento interno para dichas unidades inmobiliarias: 73.34m2

El artículo 42 de la Ley N° 27157 establece que el reglamento interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a) 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);
- b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;
- c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;

⁸ "Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria."

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

- d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;
- e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios”. (...). (El resaltado es nuestro).

Por su parte, el artículo 153 del TUO del Reglamento de la referida ley dispone:

“Artículo 153.- Contenido

El Reglamento Interno deberá contener obligatoriamente lo siguiente:

- a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y 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 u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles. (...). (El resaltado es nuestro).

De otra parte, el Reglamento Interno Modelo para el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común aprobado por el Ministerio de Vivienda y Construcción mediante Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04, contempla en el artículo correspondiente a la identificación de las secciones de propiedad exclusiva una columna para consignarse las áreas ocupadas de estas secciones de propiedad exclusiva.

Entonces, de las normas indicadas queda claro que debe indicarse en el reglamento interno las áreas de las secciones de propiedad exclusiva.

16. Ahora bien, respecto a qué áreas son las que deben consignarse en dicho reglamento, esta instancia expresó en las Resoluciones N° 870-2014- SUNARP-TR-L del 6/5/2014 y N° 998-2014-SUNARP-TR-L del 27/5/2014, que propiamente lo relevante en un reglamento interno es que se encuentren delimitadas las secciones de propiedad exclusiva, esto es, que se encuentre definida el área ocupada por la sección, que es aquella extensión sobre la que el propietario ejercerá su derecho de propiedad exclusiva. Es por ello que el Reglamento Interno Modelo optó por establecer que lo que debe consignarse es el área ocupada.

Estando a lo expresado, entonces, correspondería que se indique el área ocupada de las secciones de propiedad exclusiva, resultando innecesario que se indiquen las áreas techadas de tales secciones.

Bajo tal consideración, la discrepancia entre el área techada de las nuevas secciones exclusivas (departamentos 1 y 2) señalada en el reglamento interno modificado con la señalada en el plano de independización no será motivo de denegatoria de inscripción, pues la indicada en el reglamento

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

interno debe ser tomada como no puesta, ya que no sería exigible que ello conste en el reglamento interno.

En consecuencia, corresponde **revocar el extremo 1.1 de la observación formulada por la primera instancia.**

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N°s 424-2020-SUNARP-TR-L del 6/2/2020, 1322-2021-SUNARP-TR del 12/8/2021 y 3640-2022-SUNARP-TR del 14/9/2022.

17. El artículo 954 el Código Civil refiere que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

De otro lado, esta instancia ha señalado en reiterada jurisprudencia que el término “aires” se refiere al derecho o facultad que se reconoce a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes o sobre el suelo de un terreno sin construir, sea que el dueño del terreno sea la misma persona u otra diferente. De manera ordinaria y para ejemplificar, sería el derecho que tiene el propietario de un lote de terreno sin construir para edificar, si lo quiere, dentro de los límites del perímetro superficial de su predio, o el derecho del propietario de una casa de un piso para seguir edificando, si lo desea, un segundo o tercer piso y así de modo indefinido respetando claro está, los parámetros urbanísticos y edificatorios respectivos⁹.

El Reglamento Nacional de Edificaciones define a la “azotea” como: “(...) *nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con lo que establecen los planes urbanos.*”

La Ley N° 27157 estableció que son bienes de propiedad común, los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (artículo 40, literal h).

En buena cuenta, en esta ley especial se ha regulado la condición jurídica de los aires, cuando se trata del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, refiriendo que ellos serán de propiedad común, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones de propiedad exclusiva aparezcan cláusulas en contrario.

18. En el asiento 1-b) de la ficha 1197651 en la que corre independizada la Vivienda N° 2 en mérito del título archivado N° 75583 del 7/8/1992, título que diera mérito también a la inscripción del Reglamento Interno del predio matriz (Ficha N° 106966), se aprecia que la “Vivienda N° 2” es

⁹ Véase las Resoluciones N° 028-2007-SUNARP-TR-L del 12//1/2007 y N° 366-2009-SUNARP-TR-A 23/10/2009.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

descrita comprendiendo el 1er, 2do, 3er piso y azotea; por tal motivo, de las definiciones expuestas precedentemente, los aires sobre la proyección vertical de su perímetro, corresponderían a la vivienda N° 2, siendo por tanto de propiedad exclusiva.

En consecuencia, los aires de la Vivienda N° 2¹⁰ (sobre los que ahora se encuentra el departamento 3), no podrían ser considerados como zonas comunes no siendo necesario por tal motivo que conste un acuerdo de desafectación de aires.

En ese sentido, **se revoca el extremo 3 de la observación.**

19. Es objeto de observación que la junta de propietarios no ha ratificado ni aprobado la memoria descriptiva.

La observación se encuentra referida al acta de la junta de propietarios del 17/9/2022 que se acompañó al reingreso del 6/10/2022, así como a la memoria de independización, documento que ha sido presentado en el título.

El artículo 63 del RIRP regula los requisitos para la independización de predios sujetos a propiedad exclusiva y propiedad común:

“Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

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

a) Reglamento interno con la formalidad prevista en el artículo 86;

b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle 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.

(...)”.

De acuerdo con el dispositivo citado la memoria descriptiva es uno de los requisitos a presentar; sin embargo, al ser la memoria la descripción literal del plano, se trata de un documento técnico que no requiere de la aprobación de la junta de propietarios sino de la formalidad establecida en el artículo 63 del RIRP.

Asimismo, en cuanto a que falte la firma de todas las propietarias, debe indicarse que en el acta de la sesión de junta de propietarios del 28/5/2022, realizada con la presencia de las propietarias de todas las unidades

¹⁰ A que se refiere la observación

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

inmobiliarias conformantes de la edificación inscrita en la partida matriz (ficha N°106966 y P.E. 44237458) se acordó:

“(…)

2. Se ha aprobado MODIFICAR LA INDEPENDIZACIÓN inscrita, según el documento presentado a la asamblea, al cual se le dio lectura y optó por insertar en la presente acta sólo el resumen de las ÁREAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LAS ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, que representa la modificación de la independización aprobada. Además la junta de Propietarios autoriza a doña Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez identificada con DNI 08634962, para suscribir el documento privado que contiene la MODIFICACIÓN DE LA INDEPENDIZACIÓN y así representar a la Junta en la inscripción de esta modificación que debe realizarse de manera conjunta con la Modificación y ampliación de la fábrica aprobada en el acuerdo 1”.

Como se aprecia la junta de propietarios acordó facultar a doña Hilda Jesús Castañeda Trauca para la suscripción de los documentos de la modificación de la independización, siendo por consiguiente suficiente la suscripción de la memoria por parte de la citada propietaria, por lo que **se revocan los literales A) y C) del extremo 4 de la observación.**

20. Asimismo, es objeto de observación que la junta de propietarios del 17/9/2022 no aprobó el reglamento interno presentado, la observación se encuentra referida al texto, esto es al ejemplar que obra en el documento privado presentado inicialmente en el título.

Al respecto cabe señalar que inicialmente en el título se acompañó el acta de sesión de la junta de propietarios del 28/5/2022 en la que se aprobó el reglamento interno así como el ejemplar conteniendo su texto en documento privado con firma certificada notarialmente de Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez.

Es el artículo 86 del RIRP que regula la formalidad de presentación del Reglamento Interno, señalando:

Artículo 86.- Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno con el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

(…)”.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

De ello se colige que en el acta de la junta de propietarios sólo debe constar el acuerdo de aprobación del Reglamento Interno, mientras que el texto es presentado con la correspondiente formalidad -documento privado con certificación de firma del presidente-, no siendo necesario por consiguiente, al amparo del principio de veracidad¹¹ que la junta de propietarios ratifique el texto del ejemplar que en documento privado se presente, puesto que la firma del presidente en el citado ejemplar del Reglamento Interno le otorga autenticidad, esto es que acredita que el texto presentado es el que se aprobó en la sesión de junta de propietarios.

Asimismo, no cabe observar la falta de formalidad del Reglamento Interno que consta en el acta de sesión de junta de propietarios del 17/9/2022, porque el Reglamento Interno con la formalidad requerida por el artículo 86 del RIRP ya había sido presentado inicialmente en el título, tratándose del mismo texto.

Por las razones antedichas **se revoca el literal B) del extremo 4 de la observación y el extremo 1.2 de la observación.**

21. Es objeto de observación el hecho de que en el artículo 26° del Reglamento Interno presentado, se designa a Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez como presidenta de junta de propietarios; sin embargo, dicho nombramiento ya consta inscrito en el asiento B00001 de la partida N° 44237458.

El texto del artículo 26° del Reglamento Interno es el siguiente:

Artículo 26.- Designación del Presidente de la Junta de Propietarios
La Junta de Propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno. La presidenta electa a la fecha es Hilda Jesús Castañeda Trauca vda. de Velásquez identificada con DNI 08634962, quien ejercerá el cargo por un periodo de dos años

Como se aprecia, el citado artículo si bien tiene el título de “*Designación del Presidente de la Junta de Propietarios*”, en su contenido refleja el reconocimiento de la presidenta electa, ya que se refiere a la “*presidenta electa a la fecha*”; teniendo en consideración lo señalado y atendiendo a que en el asiento B00001 de la partida N° 44237458, obra inscrito el nombramiento de Hilda Jesús Castañeda Trauca como presidenta de la junta de propietarios, se desprende que el sentido del artículo 26 no es el de un nombramiento, sino de un reconocimiento de quien ejerce actualmente el cargo de presidenta.

¹¹ Consagrado en el artículo 1.7 del TUO de la Ley 27444, aprobado por D.S. 004-2019-JUS “**1.7. Principio de presunción de veracidad.**- En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario”.

RESOLUCIÓN No. - 5165 -2022-SUNARP-TR

En cuanto a la actualización del nombre de la presidenta que ahora figura como “viuda de Velásquez” cuando en el antecedente registral no obra dicho dato, debemos señalar que la actualización del nombre no es un acto obligatorio a inscribir, por lo que no puede dar mérito a una denegatoria de inscripción.

Por tal motivo, **se revoca el extremo 5 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el extremo 1.4 de la observación formulada por la primera instancia y **REVOCAR** todos los demás extremos de la misma, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

P.bri.