



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. - 585 -2021-SUNARP-TR-L**

**Lima, 06 de abril 2021**

**APELANTE** : **WILFREDO ANDRÉS MÁRQUEZ CÁCERES.**  
**TÍTULO** : N° 2076043 del 11/11/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 3657 del 28/1/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Reglamento interno e independización.  
**SUMILLA** :

### **NUMERACIÓN DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**

Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán identificarse con numeración, la que será asignada por la municipalidad distrital respectiva o, en caso de no contarse aún con numeración municipal, será elegida por los propietarios. En este último caso, las instancias registrales no podrán cuestionar la numeración elegida, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.

### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción del reglamento interno e independización respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 07034860 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

- Reglamento interno suscrito por los propietarios Marciano Antonio Velásquez Oscco y Rosario Mamani Colque, con firmas certificadas por notario de Lima César Francisco Torres Krüger el 20/8/2020.
- Memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa y por los propietarios Marciano Antonio Velásquez Oscco y Rosario Mamani Colque, con firmas certificadas, el primero de los nombrados, por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020, y los siguientes, por notario de Lima César Francisco Torres Krüger el 20/8/2020.



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

- Plano de planta cisterna (lámina I-01) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del segundo sótano (lámina I-02) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del primer sótano (lámina I-03) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del primer piso (lámina I-04) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del segundo piso (lámina I-05) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del tercer piso (lámina I-06) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del cuarto piso (lámina I-07) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del quinto piso (lámina I-08) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del sexto piso (lámina I-09) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del séptimo piso (lámina I-10) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del octavo piso (lámina I-11) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del noveno piso (lámina I-12) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del décimo piso (lámina I-13) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del piso once (lámina I-14) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del piso doce (lámina I-15) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

- Plano de independización del piso trece (lámina I-16) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del piso catorce (lámina I-17) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del piso quince (lámina I-18) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del piso dieciséis (lámina I-19) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización del piso diecisiete (lámina I-20) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.
- Plano de independización de azotea (lámina I-21) suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa, con firma certificada por notaria de Lima Mónica Tambini Ávila el 27/8/2020.

Con el reingreso del 18/12/2020 se presentó la documentación siguiente:

- Modificación de Reglamento interno suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa y por los propietarios Marciano Antonio Velásquez Oscoco y Rosario Mamani Colque, y plano de azotea con firmas certificadas, el primero de los nombrados, por notaria de Lima Ruth Alessandra Ramos Rivas el 17/12/2020, y los siguientes, por notario de Lima César Francisco Torres Krüger el 15/12/2020.

Mediante reingreso del 13/1/2021 se adjunta lo siguiente:

- Modificación de Reglamento interno suscrito por ingeniero civil Víctor Manuel Oré Ochoa y por los propietarios Marciano Antonio Velásquez Oscoco y Rosario Mamani Colque, con firmas certificadas, el primero de los nombrados, por notaria de Lima Ruth Alessandra Ramos Rivas el 12/1/2021, y los siguientes, por notario de Lima César Francisco Torres Krüger el 11/1/2021.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima, Carmen Giuliana Vílchez Paredes, observó el título en los siguientes términos:

- 1.- Revisado el reingreso de fecha 13/01/2021 se observa que no se subsana la esquila de observación anterior respecto a la asignación de la numeración de las unidades que se van a independizar, toda vez que asigna una numeración diferenciada desde el sótano (201, 202...sucesivamente), debiendo en todo caso independizar como Unidad Inmobiliaria N° 1, 2..., por tanto se reitera parcialmente la esquila de observación anterior.



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

3.- Respecto a la numeración interna, se reitera la observación formulada en esquila anterior, toda vez que si bien es cierto no se identifica a las unidades como departamentos, sí se les asigna una numeración interna que no corresponde a una numeración correlativa sino a una numeración diferenciada por pisos (201, 301, 404, etc.) siendo que a fin de inscribir esta numeración se requiere adjuntar el certificado correspondiente, por lo que se reitera lo siguiente:

“5.- Revisado todos los planos de independización y reglamento interno, se aprecia que se considera numeración interna para las unidades, por tanto deberá adjuntar el certificado de numeración correspondiente, de conformidad con el Art. 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.”

Sírvase subsanar.

\*\*\* De subsanar el reglamento interno o memoria de independización deberá hacerlo mediante documento privado con firmas certificadas por notario de los propietarios, aclarando o rectificando los puntos pertinentes. Los artículos del reglamento interno a reemplazar deberán redactarse de forma integral. Los defectos de los planos serán subsanados mediante nuevos planos.

Base legal: Arts. 2010, 2011, 2015 del Código Civil, numeral III y V del Título Preliminar y Arts. 31, 32 y ss. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley N° 27157 y su reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Se señala la obligatoriedad de adjuntar certificado de numeración, sin especificar la normatividad en que se fundamenta. Asimismo, de acuerdo a la documentación presentada, no se describen las unidades a independizar como locales comerciales y/o tiendas sino como unidades propiedad exclusiva con la finalidad de distinguir la ubicación y nivel en el que se encuentran, seguida de un número que también hubiera podido ser una letra, y que en este caso, se optó por números.

- Es de conocimiento que los predios para que puedan ser identificados plenamente por el uso y ubicación, deben ser denominados como tal, es decir, casa, departamento, tienda, depósito, estacionamiento seguido de un número, el cual si es interior deberá ir agregado con el número de ingreso exterior, este número interior y exterior es el otorgado por la municipalidad respectiva mediante certificado de numeración, es decir es la parte final del proceso que también puede ser en forma conjunta con la independización, pero en este caso no se convino así.



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 259 del tomo 674 que continúa en la partida electrónica N° 07034860 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrita la edificación levantada sobre el predio ubicado en calle América y Sebastián Barranca N° 1435-1439 del distrito de Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 corre registrado el dominio en favor de la sociedad conyugal conformada por Marciano Antonio Velásquez Oscoco y Rosario Mamani Colque.

En el asiento B00001 consta inscrita la demolición total de la declaratoria de fábrica.

En el asiento B00002 obra inscrita la declaratoria de fábrica del predio, distribuida en 17 pisos y azotea.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- Definir el criterio que debe seguirse respecto a la numeración interna en las edificaciones sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común: ¿Puede el propietario asignar a las unidades exclusivas numeraciones diferenciadas por pisos como, por ejemplo, 101, 201, 301 o para ello se requiere una numeración municipal?

### 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 secciones de propiedad común<sup>1</sup>. 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

---

<sup>1</sup> En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como "propiedad horizontal", en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, como sucede en el caso de la propiedad común; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.





## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

son indispensables para el uso por parte de los propietarios, de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

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

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

2. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el T.U.O. del Reglamento mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, publicado el 8/11/2006.

3. En el artículo 126 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA se indica cuáles son las unidades inmobiliarias reguladas por la citada normativa:

Artículo 126.- Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento  
Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

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

(Lo resaltado es nuestro).

Mediante el artículo 127 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se otorga la posibilidad de elección del régimen por el cual se registrará la edificación:

Artículo 127.- Opción de régimen  
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.**

Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.  
(Lo resaltado es nuestro).



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

Seguidamente, en el artículo 129 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se exponen las características del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común:

### Artículo 129.- Concepto

Es 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, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

4. Por otro lado, en lo que relativo al contenido del reglamento interno, el artículo 42 de la Ley N° 27157, señala:

### Artículo 42.- Del contenido

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;
- 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.  
(Lo resaltado es nuestro).

Ello fue desarrollado con mayor amplitud en el artículo 153 del Reglamento de la citada Ley, conforme a continuación se indica:

### 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,
- b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.
- d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.
- e) La relación de los servicios comunes.
- f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

- g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto
- h) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.
- i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios
- j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.  
(Lo resaltado y subrayado es nuestro).

Conforme a lo estipulado por la norma, debe expresarse en el reglamento interno, no sólo la identificación del predio matriz sino la relación de las secciones de propiedad exclusiva, esto es, la descripción de dichos predios para lo cual la norma exige la indicación de las áreas de los mismos así como su numeración y uso.

**5.** Respecto a la numeración del predio, este es un elemento descriptivo del bien, el cual es asignado definitivamente por la municipalidad ya sea numeración externa o numeración interna, en el caso de unidades exclusivas sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

El artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972 -, en su numeral 1.4.5 establece como competencia exclusiva de las municipalidades provinciales, el aprobar la nomenclatura de calles, parques y vías. Asimismo, de conformidad con el numeral 3.4 de la norma antes citada, constituye una de las funciones exclusivas de las municipalidades distritales el disponer la nomenclatura de avenidas, jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración predial.

En tal sentido, el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que la inscripción de la numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva. Añade la norma que la inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

**6.** En el presente caso, se solicitó la inscripción del reglamento interno e independización respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 07034860 del Registro de Predios de Lima.

La registradora formuló observación al advertir que se ha otorgado una numeración interna a las secciones exclusivas de la edificación, diferenciada por pisos (201, 301, 401, etc.), por lo que exige la presentación del respectivo certificado de numeración.

**7.** En las Resoluciones N° 1036-2020-SUNARP-TR-L, N° 1583-2020-SUNARP-TR-L, N° 1864-2020-SUNARP-TR-L, entre otras, se señala que mientras no se cuente con numeración asignada por la municipalidad en el reglamento interno debe identificarse a las secciones de propiedad





## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

exclusiva con una numeración del número 1 en adelante o con letras de A en adelante, pero no se admite numeraciones diferenciadas por pisos como 101, 201, 301, etc.

La Tercera Sala consideró que debía apartarse de dicho criterio, por lo que solicitó al Presidente del Tribunal Registral, al amparo del artículo 33 b.2 del RGRP, la convocatoria a Pleno extraordinario del Tribunal Registral, con el objeto de definir el criterio a seguir.

El Pleno se celebró el 31 de marzo de 2021 y por mayoría, con 11 votos a favor, se aprobó el siguiente criterio como precedente de observancia obligatoria:

### **NUMERACIÓN DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**

Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán identificarse con numeración, la que será asignada por la municipalidad distrital respectiva o, en caso de no contarse aún con numeración municipal, será elegida por los propietarios. En este último caso, las instancias registrales no podrán cuestionar la numeración elegida, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.

Los fundamentos por los que se aprobó el precedente fueron los siguientes:

- Ninguna norma establece como requisito para la inscripción del reglamento interno, el contar con numeración municipal asignada. Y conforme al artículo 153 literal a) del reglamento de la Ley 27157, sí es requisito del reglamento interno consignar la numeración de cada una de las secciones de propiedad exclusiva. Así, es indispensable poder distinguir cada sección de propiedad exclusiva de las demás.
- Entonces, cuando el artículo 153 literal a) del reglamento de la Ley 27157 señala que el reglamento interno debe contener obligatoriamente numeración de cada sección de propiedad exclusiva puede referirse a:
  - a) Numeración asignada por la municipalidad  
En este caso deberá adjuntarse los certificados de numeración expedidos por la municipalidad; o,
  - b) Numeración no asignada por la municipalidad



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

Si la numeración no ha sido asignada por la municipalidad, se tratará de números (o letras) elegidos por el o los propietarios para distinguir una sección de otra. Se entiende que esta numeración elegida por los propietarios es provisional, y se mantiene vigente mientras la municipalidad no asigne la numeración (oficial), aunque ninguna norma le establece un plazo de caducidad.

- Para efectos de evitar una publicidad inexacta, esto es, que se publicite como numeración municipal lo que en realidad es numeración elegida por los propietarios, las instancias registrales suelen rechazar – como en el título venido en grado -, las numeraciones diferenciadas por piso.

Pero sí pueden – en realidad, deben -, los propietarios asignar en el reglamento interno numeración a cada sección mientras la municipalidad no asigne la numeración. Lo que sí debe quedar claro es que se trata de la numeración elegida por los propietarios y no de la asignada por la municipalidad.

- Este colegiado en anteriores pronunciamientos ha exigido, cuando se asigna una numeración interna, que se acredite dicha numeración con el respectivo certificado o resolución expedida por la municipalidad distrital respectiva, de conformidad con el referido artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Dicha exigencia es aplicable cuando la numeración de las secciones de propiedad exclusiva ha sido asignada por la municipalidad.

Sin embargo, cuando la numeración de las secciones no ha sido asignada por la municipalidad sino por el o los propietarios del predio – lo que está permitido y se requiere para poder identificar apropiadamente a cada sección que se independizará -, no cabe exigir certificado de numeración.

- Para poder distinguir un supuesto del otro, esto es, distinguir la numeración asignada por la municipalidad de la asignada por los propietarios – las que pueden fácilmente confundirse por ser, ambas, numeraciones -, se requiere tener certeza respecto al tipo de numeración que obra en el título (numeración municipal o numeración asignada por los propietarios).
- No existen reglas para que el o los propietarios asignen numeración a las secciones, por lo que mientras no se cuente con numeración asignada por la municipalidad el propietario puede asignar libremente la numeración.
- Para evitar una publicidad inexacta lo que se requiere es que al extender los asientos de inscripción se señale expresamente que la numeración con la que se identifica cada sección no ha sido asignada por la municipalidad.



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

- La prerrogativa para asignar las numeraciones le corresponde a la municipalidad, sin embargo, mediante el literal a) artículo 153 del reglamento de la Ley 27157, se ha autorizado al administrado para que éste sea quien identifique las unidades inmobiliarias resultantes, pues el reglamento interno no es sometido previamente a un análisis por parte de la municipalidad.
- Incluso el artículo 71 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA [Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación], señala: para la emisión de la resolución municipal de numeración, el administrado será quien presente el plano conteniendo la numeración de cada unidad inmobiliarias [propuesta de numeración], y esta será evaluada por el ente edil. La norma también ha previsto el silencio positivo para estos casos y cuando ello suceda el plano presentado será devuelto debidamente firmado y sellado.
- De las normas citadas se desprende que el propietario consignará la identificación - numeración interna - de las unidades inmobiliarias en el reglamento interno y en los planos, estos últimos en su momento serán entregados a la municipalidad para la emisión de la resolución de numeración correspondiente.
- Hasta ahora, las normas indicadas guardan silencio sobre los criterios técnicos que debe seguir el administrado para la asignación de la numeración, ya sea en el reglamento interno o los planos. En atención a ello, se concluye que, si el propietario asigna una numeración interna, diferenciando a las unidades inmobiliarias como departamentos e identificándose como números [por ejemplo Dpto. 101], no existe impedimento legal para su inscripción, mucho más si las normas citadas le han otorgado facultades al administrado para asignar - provisionalmente- numeración a las unidades inmobiliarias; por tanto, esta asignación no puede ser objeto de cuestionamiento por tratarse de un acto autorizado por nuestra legislación, el mismo que puede ser materia de modificación por la municipalidad en cualquier momento, con la emisión del certificado de numeración correspondiente.

**8.** En este caso, de la revisión de los planos de independización y del reglamento interno, verificamos que las secciones exclusivas se encuentran distribuidas en el primer y segundo sótano, y los niveles del piso 1 al piso 17, siendo identificados como "U.P.E." seguido de la numeración: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, etc., y en el segundo piso: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, etc. y así sucesivamente hasta el piso 17.

Es indudable que se trata de numeración asignada por los propietarios, por lo tanto, no cabe exigir certificado de numeración. Asimismo, no



## RESOLUCIÓN No. 585 - 2021-SUNARP-TR-L

pueden las instancias registrales - conforme al precedente antes citado que se aprobó en el Pleno del Tribunal Registral celebrado el 31 de marzo de 2020 -, cuestionar la numeración elegida.

Motivo por el cual, corresponde **dejar sin efecto la observación** formulada por la registradora y señalar que, al extender los asientos respectivos, se deje constancia que se trata de numeración asignada por los propietarios.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**DEJAR SIN EFECTO** la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución previo pago de los derechos que correspondan y con la precisión consignada en el último numeral del análisis.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta De La Tercera Sala del Tribunal Registral  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
P.LA