PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1702 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 28 de setiembre de 2020

APELANTE	**:**	**ANDREA MARLENE LUIS ASTO**
TÍTULO	**:**	Nº 3003570 del 13/12/2019.
RECURSO	**:**	HTD. Nº 12121 del 10/3/2020.
REGISTRO	**:**	Predios de Lima.
ACTO	**:**	Modificación de reglamento interno y otros.
SUMILLA	**:**	

AGENDA DE LA CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

No procede denegar la inscripción de acuerdos de junta de propietarios, cuando del contenido del acta se puede desprender que los acuerdos adoptados corresponden a los temas de agenda formulados en la convocatoria.

CONCURRENCIA DE COPROPIETARIOS DE UNIDADES INMOBILIARIAS A JUNTA DE PROPIETARIOS

Deben intervenir en la junta de propietarios, en la cual se acuerdan actos de disposición, todos los titulares registrales de una unidad inmobiliaria, sujeta al régimen de copropiedad, salvo conste que han acreditado su participación en la junta mediante poder.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la modificación de reglamento interno, independización, entre otros actos, de la edificación existente en el predio ubicado en avenida José Pardo N° 551-553-557-559, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en el Tomo 112 foja 465 que continúa en la ficha N° 128105 y que prosigue en la partida electrónica N° 41665033 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Copia certificada del acta de junta de propietarios del 4/2/2019, expedida por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 5/8/2019.
- Constancia de convocatoria suscrita por Salvador Luis Raggio Hooker en su calidad de presidente, con firma legalizada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 2/8/2019.
- Documento privado que contiene los artículos del reglamento interno modificados suscrito por Salvador Luis Raggio Hooker, con firma legalizada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 2/8/2019.
- Memoria descriptiva suscrita por Salvador Luis Raggio Hooker y por Ing. Civil Rosendo del Carmen Vásquez Talavera, con firmas legalizadas por notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo y Carlos Herrera Carrera el 14/6/2019 y 2/8/2019, respectivamente.
- Carta notarial dirigida a Javier Alberto Julián Ruíz Sosa e Yracema Vanessa Díaz Dagnino, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Carta notarial dirigida a Roberto Francisco Vega Mariani y Bertha Genoveva Mendoza de Vega, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.

LPDERECHO.PE

- Carta notarial dirigida a Clorinda Alva Sartorio, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Carta notarial dirigida a Roberto Francisco Vega Mariani y Bertha Genoveva Mendoza de Vega, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Carta notarial dirigida a William Henry Brutton Barredo y Clemencia Margarita Baquerizo Williams, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Carta notarial dirigida a Elia Esther Rivera León de Villavicencio y Pedro Villavicencio Velasco, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Carta notarial dirigida a Pedro A. Belaunde Martínez y María del Rosario Dolores Zuzunaga Schroder, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Carta notarial dirigida a Ventura Soluciones Sociedad Anónima Cerrada, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Carta notarial dirigida a Javier Edmundo Soto Castilla, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Carta notarial dirigida a Sylvia Lorena Pflücker Ballón y Kirby Warms, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 11/7/2019.
- Carta notarial dirigida a Elia Esther Rivera León Vda. Villavicencio, debidamente diligenciada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 10/7/2019.
- Plano de independización (lámina I-01) suscrito por Ing. Civil Rosendo del Carmen Vásquez Talavera, con firma legalizada por notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo y Carlos Herrera Carrera el 14/6/2019.
- Plano de independización (lámina I-02) suscrito por Ing. Civil Rosendo del Carmen Vásquez Talavera, con firma legalizada por notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo y Carlos Herrera Carrera el 14/6/2019.

Con el reingreso del 27/12/2019 se adjuntó Recibo N° 235-00047441 por la suma de S/. 2,016.00.

Con el reingreso del 19/2/2020 se presentó escrito de subsanación suscrito por Andrea Marlene Luis Asto.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Hugo Luis Sedano Núñez, observó el título en los siguientes términos:

"Con el escrito presentado vía reingreso, se realiza la siguiente observación:
*Se reitera la observación anterior, por cuanto vía reingreso no se presenta documento subsanatorio alguno.
En cuanto a lo señalado en el escrito presentado vía reingreso, debe tenerse en cuenta que tanto de la esquela de convocatoria como del contenido del acta consta como asunto a tratar: "Autorización para la desafectación de áreas comunes, independización de dichas áreas y modificación del reglamento interno e inscripción registral respecto del cuarto de vigilancia ubicado en la azotea del edificio y del área común de circulación en el sótano, así como de ser necesario, la modificación de fábrica, modificación de independización y modificación de áreas comunes que resulten afectadas" y en el acta, al desarrollarse la agenda se señala que existe acuerdo de la junta de propietarios aprobando la independización de varias áreas comunes (cuya acta no ha sido presentada), por lo que se procede a "...autorizar al presidente de la junta de propietarios… para que firme en representación de la junta de propietarios los documentos ,.." (acuerdo 1). Asimismo, como ya se ha indicado, los actos a que se refiere el acuerdo 2 no han sido materia de convocatoria.
Respecto del numeral 6 de la observación, se deja constancia que la carta notarial no acredita el transcurso del plazo de 20 días útiles contados a partir de la

notificación sin que hayan manifestado su discrepancia, por lo que se requiere la declaración jurada con firma certificada.

Observación anterior:
"Modificación de Reglamento Interno - Partida matriz N° 41665033
1.- De los documentos presentados bajo el presente título se advierte que pretende la modificación del reglamento interno (así como la modificación de los porcentajes de participación), como consecuencia de la desafectación de áreas comunes creándose los Depósitos 1 y 2, lo que a su vez implica la modificación de la independización. Adjunta para ello, copia certificada del acta de la junta de propietarios del 04/02/2019, constancia de convocatoria y documento privado de modificación de reglamento interno y de independización con firmas certificadas del Sr. Salvador Luis Raggio Hooker, quien era presidente de la junta de propietarios a la fecha de la certificación notarial.
Sin embargo, de acuerdo a la agenda de la convocatoria, los asuntos a tratar no están referidos a los actos que se solicitan inscribir, ya que se convoca para tratar sobre la autorización para formalizar dichos actos y la aprobación del proyecto de bases para la venta de propiedades de la junta. No siendo válido adoptar acuerdos sobre asuntos que no fueron materia de convocatoria. En razón a ello los documentos presentados no dan mérito a lo solicitado.

Sin perjuicio de lo anterior, de los documentos presentados se advierte, además:
2.- Se deja constancia que en el acta solo se señala que la modificación de independización consta en el Anexo 1, no constando los términos de la modificación, por lo que no puede establecerse que el documento privado de modificación de independización que se presenta sea el mencionado en el acta.
3.- Asimismo, se advierte que en el acta se señala que intervienen representados los Sres. Alberto Fuentes De La Cruz y Juan Puyo Perry; sin embargo, de los antecedentes registrales se verifica que los mencionados habrían fallecido con anterioridad a la sesión. Aclarar.
4.- Del acta se advierte también, respecto de la Tienda del primer piso, que no se encuentran representados los copropietarios Patricia Miryam, Mónica Lisette y Mario Carlos Almeyda Zagaceta. Aclarar.
5.- De los documentos presentados se advierte en cuanto al Dpto. 1201, que en los nuevos textos de los Arts. 3°, 6° y 7° del reglamento interno, se menciona a cada nivel que lo conforma de manera separada, asignándose porcentaje a cada nivel, por lo que también deberá aclararse si corresponde a una independización de dicho departamento en dos unidades inmobiliarias, en cuyo caso deberá presentarse los documentos indicados en el Art. 63, Literales b) y c), del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
6.- Para la modificación de porcentajes de participación, debe tenerse en cuenta que deberá acreditarse la comunicación notarial a los propietarios que no asistieron a la junta, así como el transcurso del plazo de veinte días a que se refiere el Art. 43 de la Ley N° 27157, mediante declaración jurada otorgada por el presidente de la junta. Numeral 5.3 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (Res. 340-2008-SUNARP/SN).

*A efectos de la subsanación, los documentos deben ser de fecha anterior o de la misma fecha que la del asiento de presentación del presente título, en aplicación de lo dispuesto en el Art. IX del T. del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos."
Subsanación: Se deja constancia que toda subsanación se deberá efectuar mediante otro documento que revista la misma formalidad del documento materia de aclaración. Art.1413 del Código Civil. Subsanar solo los puntos materia de observación. No presentar nueva memoria, ni reglamento interno. Los artículos del Reglamento Interno a reemplazar deberán redactarse en forma integral.

Observación realizada en base a lo dispuesto por el art. 2011 del Código Civil; art.32, 40 del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley N°27157; D.S. N° 035-2006-Vivienda; Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando los siguientes argumentos:

LP DERECHO

- El día 19/2/2020, vía reingreso, presentó un escrito subsanatorio levantando las observaciones formuladas, pues con este se aclaraban todos los puntos señalados por el registrador. Sin embargo, se reiteró la misma observación pese a los fundamentos señalados en el escrito de subsanación, sin justificar razonablemente su decisión.
- En lo referente al primer punto de observación cabe indicar que de la agenda sí se puede establecer que se solicita la desafectación, independización de áreas comunes y modificación del reglamento interno.
- Respecto al acuerdo de independización efectuado mediante acta de junta de propietarios del 4/2/2019, cabe indicar éste fue aprobado tras la presentación y explicación de la memoria descriptiva denominada como Anexo 1. En ese sentido, cabe indicar que el documento denominado "Anexo N° 1 – Memoria Descriptiva – Modificación Independización de las Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva" es el mismo que se menciona en la referida acta.
- Por otro lado, respecto a la intervención de Alberto Fuentes De la Cruz y Juan Puyo Perry se debe precisar que a la fecha de celebración de la junta aún no se había inscrito la sucesión intestada de los mismos, razón por la cual no se podía dejar fuera sus nombres.
- Asimismo, respecto a la representación de todos los copropietarios de la Tienda – 1° piso, cabe indicar que se ha obviado señalar los nombres de los demás copropietarios.
- En lo que se refiere a la independización del Dpto. N° 1201, es preciso señalar que dentro de los puntos de agenda no se menciona la independización de dicho departamento, por lo tanto, no se puede desprender que está independizando dicha unidad inmobiliaria.
- Por último, en el numeral 5.3 de la Directiva sobre Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común no señala la obligatoriedad de la presentación de una declaración jurada como indica el registrador.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

PARTIDA MATRIZ

Tomo 112 foja 465 que continúa en la ficha N° 128105 y que prosigue en la partida electrónica N° 41665033 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrita la edificación ubicada en Av. José Pardo N° 551-553-557-559, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 10-c) consta el dominio del inmueble submateria a favor de Haaker Velaochaga Flores Estrada Sociedad Anónima Contratistas Generales.

En el asiento 4-b) consta registrada la pre - declaratoria de fábrica del presente inmueble.

En el asiento 6-b) se inscribió la declaratoria de fábrica definitiva del presente inmueble.

En el asiento 8-b) corre inscrito el reglamento interno de propiedad horizontal del predio submateria.

Como consecuencia se anotó la independización de las diversas secciones de dominio exclusivo que integran la edificación (estacionamientos 1 al 27, tienda – 1° piso, Oficinas 1, 2, 3, 4, 5 y 6, departamentos 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602, 701, 702, 801, 802, 901, 902, 1001, 1002, 1101, 1102, 1201 y 1202) en las fichas 128044 al 128070 y 128072 al 128100 del Registro de Propiedad Inmueble.

LP DERECHO.PE

RESOLUCIÓN No. 1702 -2020-SUNARP-TR-L

En el asiento 10-b) se registra la modificación del inmueble como consecuencia de las independizaciones efectuadas.

En el asiento B00001 corre inscrita la adecuación del reglamento interno bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud de la Ley N° 27127.

En el asiento B00009 consta el nombramiento de la junta directiva, designado por acuerdo de asamblea de junta de propietarios del 18/10/2019, por el periodo de 2 años, conformado de la siguiente manera:

- Presidente: Sylvia Lorena Pflücker Ballón.
- Secretario : Kirby Ryan Warms.
- Tesorero : Jorge Antonio Espinoza Ríos.

PARTIDAS INDEPENDIZADAS

	PARTIDA	U.I.	TITULAR REGISTRAL	%
1	Partida N° 41619198 (ficha N° 128044)	Estacionamiento N° 1	S.I. conformada por Eliana Vanessa Valenzuela Araujo y José Luis Culqui Santillán.	0.591%
2	Partida N° 41619201 (ficha N° 128045)	Estacionamiento N° 2	S.I. conformada por Sylvia Lorena Pflücker Ballón y Kirby Ryan Warms[1].	0.549%
3	Partida N° 41619228 (ficha N° 128046)	Estacionamiento N° 3	S.I. conformada por Javier Alberto Julián Ruiz Sosa y Yracema Vanessa Díaz Dagnino.	0.549%
4	Partida N° 41619236 (ficha N° 128047)	Estacionamiento N° 4	Ventura Soluciones Sociedad Anónima Cerrada.	0.549%
5	Partida N° 41675519 (ficha N° 128048)	Estacionamiento N° 5	Ventura Soluciones Sociedad Anónima Cerrada.	0.549%
6	Partida N° 41619244 (ficha N° 128049)	Estacionamiento N° 6	S.I. conformada por Bertha Genoveva Mendoza de Vega y Roberto Francisco Vega Mariani.	0.591%
7	Partida N° 41619252 (ficha N° 128050)	Estacionamiento N° 7	Félix José Antonio del Pielago Pastor.	0.549%
8	Partida N° 41619260 (ficha N° 128051)	Estacionamiento N° 8	Clemencia Margarita Baquerizo Williams y William Henry Brutton Barredo.	0.508%
9	Partida N° 41619279 (ficha N° 128052)	Estacionamiento N° 9	Ana Lisa Silvia Tenaud Insua de Abugattas.	0.508%
10	Partida N° 41619287 (ficha N° 128053)	Estacionamiento N° 10	Ventura Soluciones Sociedad Anónima Cerrada.	0.508%
11	Partida N° 41619295 (ficha N° 128054)	Estacionamiento N° 11	- María del Rosario Graciela Rosa de Zavala Urriaga Vda. de Puyó. Sucesión intestada de Juan Miguel Puyó Perry[2]: - María del Rosario Graciela Rosa de Zavala Urriaga Vda. de Puyó. - María del Rosario Puyó de Zavala. - Mariana Esther Puyó de Zavala. - Juan Carlos Patricio Jofre Puyó de Zavala.	0.713%
12	Partida N° 41619309 (ficha N° 128055)	Estacionamiento N° 12	S.I. conformada por María del Rosario Alicia Dolores Zuzunaga Schroder y Pedro A. Belaunde Martínez.	0.656%
13	Partida N° 41619317 (ficha N° 128056)	Estacionamiento N° 13	José Alejandro Ortiz Rescaniere.	0.645%
14	Partida N° 41617187 (ficha N° 128057)	Estacionamiento N° 14	Ina Consuelo Patricia Machuca La Rosa.	0.656%
15	Partida N° 41617195 (ficha N° 128058)	Estacionamiento N° 15	Jorge Antonio Espinoza Ríos[3].	0.713%

[1] Se deja constancia que a la fecha de celebración de la junta de propietarios era titular la Sra. Carmen Ismelda De la Borda Velarde.

[2] La inscripción de transferencia del dominio de la cuota ideal de propiedad de Juan Miguel Puyó Perry, vía sucesión intestada, se efectuó el 28/8/2019, esto es con posterioridad a la celebración de la junta de propietarios.

[3] Se deja constancia que a la fecha de celebración de la junta de propietarios eran propietarios María del Rosario Graciela Rosa de Zavala Urriaga Vda. de Puyó, María del Rosario Puyó de Zavala, Mariana Esther Puyó de Zavala y Juan Carlos Patricio Jofre Puyó de Zavala. Asimismo, cabe indicar que la inscripción de transferencia del dominio de la cuota ideal de propiedad de Juan Miguel Puyó Perry, vía

LPDERECHO.PE

16	Partida N° 41617209 (ficha N° 128059)	Estacionamiento N° 16	Smiles Perú S.A.C.	0.508%
17	Partida N° 41617217 (ficha N° 128060)	Estacionamiento N° 17	Gustavo Chuquisengo Cueva.	0.508%
18	Partida N° 41617225 (ficha N° 128061)	Estacionamiento N° 18	Javier Edmundo Soto Castilla.	0.508%
19	Partida N° 41617233 (ficha N° 128062)	Estacionamiento N° 19	S.I. conformada por Sylvia Lorena Pflücker Ballón y Kirby Warms.	0.054%
20	Partida N° 41617241 (ficha N° 128063)	Estacionamiento N° 20	S.I. conformada por Sylvia Lorena Pflücker Ballón y Kirby Warms.	0.054%
21	Partida N° 41617268 (ficha N° 128064)	Estacionamiento N° 21	Smiles Perú S.A.C.	0.054%
22	Partida N° 41617276 (ficha N° 128065)	Estacionamiento N° 22	Smiles Perú S.A.C.	0.054%
23	Partida N° 41617284 (ficha N° 128066)	Estacionamiento N° 23	Smiles Perú S.A.C.	0.054%
24	Partida N° 41617292 (ficha N° 128067)	Estacionamiento N° 24	Smiles Perú S.A.C.	0.054%
25	Partida N° 41617306 (ficha N° 128068)	Estacionamiento N° 25	Félix José A. Del Pielago Pastor.	0.433%
26	Partida N° 41617314 (ficha N° 128069)	Estacionamiento N° 26	Elia Esther Rivera León de Villavicencio y Pedro Ramón Villavicencio Velasco.	0.433%
27	Partida N° 41617322 (ficha N° 128070)	Estacionamiento N° 27	Smiles Perú S.A.C.	0.433%
28	Partida N° 41617349 (ficha N° 128072)	Tienda – 1° piso	Rosario Lisett García Almeyda y Mario Eduardo García Almeyda, Patricia Miryam Almeyda Zagaceta, Mónica Lisette Almeyda Zagaceta y Mario Carlo Almeyda Zagaceta.	2.270%
29	Partida N° 41664967 (ficha N° 128073)	Oficina N° 1	Smiles Perú S.A.C.	3.296%
30	Partida N° 41664975 (ficha N° 128074)	Oficina N° 2	Smiles Perú S.A.C.	1.923%
31	Partida N° 41664983 (ficha N° 128075)	Oficina N°3	Smiles Perú S.A.C.	2.932%
32	Partida N° 41664991 (ficha N° 128076)	Oficina N° 4	Smiles Perú S.A.C.	2.932%
33	Partida N° 41665009 (ficha N° 128077)	Oficina N° 5	Smiles Perú S.A.C.	1.869%
34	Partida N° 41665017 (ficha N° 128078)	Oficina N° 6	Smiles Perú S.A.C.	1.869%
35	Partida N° 41617357 (ficha N° 128079)	Dpto. N° 201	S.I. conformada por Eliana Vanessa Valenzuela Araujo y José Luis Culqui Santillán.	3.224%
36	Partida N° 41617365 (ficha N° 128080)	Dpto. N° 202	S.I. conformada por Sylvia Lorena Pflücker Ballón y Kirby Ryan Warms[4].	3.224%
37	Partida N° 41617373 (ficha N° 128081)	Dpto. N° 301	S.I. conformada por Javier Alberto Julián Ruiz Sosa e Yracema Vanessa Díaz Dagnino.	3.224%
38	Partida N° 41617381 (ficha N° 128082)	Dpto. N° 302	S.I. conformada por Magdalena Ivonne Raggio Reyna y Salvador Luis Raggio Hooker.	3.224%
39	Partida N° 41617403 (ficha N° 128083)	Dpto. N° 401	- Estela Contreras de Fuentes. Sucesión intestada de Alberto Fuentes De la Cruz[5]: - Estela Marcelina Fuentes Contreras. - Luis Alberto Fuentes Contreras. - Silvana María Fuentes Contreras. - Aixa María Fuentes contreras.	3.224%
40	Partida N° 41617411 (ficha N° 128084)	Dpto. N° 402	Elena María Angela Piovesan.	3.224%
41	Partida N° 41617438 (ficha N° 128085)	Dpto. N° 501	S.I. conformada por Bertha Genoveva Mendoza de Vega y Roberto Francisco Vega Mariani.	3.224%
42	Partida N° 42643459 (ficha N° 128086)	Dpto. N° 502	Cesar Augusto Vinatea Alva[6], Bertha Genoveva Mendoza de Vega y Roberto Francisco Vega Mariani.	3.224%

sucesión intestada, se efectuó el 28/8/2019, esto es con posterioridad a la celebración de la junta de propietarios.

[4] Se deja constancia que a la fecha de celebración de la junta de propietarios era titular la Sra. Carmen Ismelda De la Borda Velarde.

[5] La inscripción de transferencia del dominio de la cuota ideal de propiedad de Alberto Fuentes De la cruz se efectuó el 26/2/2019, esto es con posterioridad a la celebración de la junta de propietarios.

[6] Se deja constancia que la titularidad se inscribió el 15/8/2019, esto es, con fecha posterior a la celebración de la junta de propietarios. Anteriormente la propietaria del 58% del predio era Clorinda Alva Sartorio.

LPDERECHO.PE

43	Partida N° 41675527 (ficha N° 128087)	Dpto. N° 601	Simón Enrique Berdichevsky Morales.[7]	3.224%
44	Partida N° 41617454 (ficha N° 128088)	Dpto. N° 602	Clemencia Margarita Baquerizo Williams y William Henry Brutton Barredo.	3.224%
45	Partida N° 41618559 (ficha N° 128089)	Dpto. N° 701	S.I. conformada por Philippe Paúl Marcel Pierre y Gliceria Tumpe Churata[8].	3.224%
46	Partida N° 41618566 (ficha N° 128090)	Dpto. N° 702	Ana Lisa Silvia Tenaud Insua de Abugattas.	3.224%
47	Partida N° 41618574 (ficha N° 128091)	Dpto. N° 801	José Alejandro Ortiz Rescaniere.	3.224%
48	Partida N° 41618582 (ficha N° 128092)	Dpto. N° 802	Gustavo Chuquisengo Cueva.	3.224%
49	Partida N° 41618590 (ficha N° 128093)	Dpto. N° 901	Félix José Antonio del Pielago Pastor.	3.224%
50	Partida N° 41618604 (ficha N° 128094)	Dpto. N° 902	Félix José Antonio del Pielago Pastor.	3.224%
51	Partida N° 41618612 (ficha N° 128095)	Dpto. N° 1001	Elia Esther Rivera León Vda. de Villavicencio.	3.224%
52	Partida N° 41618620 (ficha N° 128096)	Dpto. N° 1002	S.I. conformada por María del Rosario Alicia Dolores Zuzunaga Schroder y Pedro A. Belaunde Martínez.	3.224%
53	Partida N° 41618639 (ficha N° 128097)	Dpto. N° 1101	- María del Rosario Graciela Rosa de Zavala Urriaga Vda. de Puyó. Sucesión intestada de Juan Miguel Puyó Perry[9]: - María del Rosario Graciela Rosa de Zavala Urriaga Vda. de Puyó. - María del Rosario Puyó de Zavala. - Mariana Esther Puyó de Zavala. - Juan Carlos Patricio Jofre Puyó de Zavala.	3.224%
54	Partida N° 41618647 (ficha N° 128098)	Dpto. N° 1102	Beliza Espinoza Gavilano[10].	3.224%
55	Partida N° 41618655 (ficha N° 128099)	Dpto. N° 1201	Ina Consuelo Patricia Machuca La Rosa.	3.224%
56	Partida N° 41618663 (ficha N° 128100)	Dpto. N° 1202	Rafael Tardaguila Aranda[11].	3.224%
TOTAL				**100**

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede denegar la inscripción de acuerdos de junta de propietarios, cuando del contenido del acta se desprende que los acuerdos adoptados corresponden a los temas de agenda formulados en la convocatoria.
- Si deben intervenir en la junta de propietarios en la cual se acuerdan actos de disposición todos los titulares registrales de una unidad inmobiliaria, sujeta al régimen de copropiedad, cuando no consta que han acreditado su participación en la junta.

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

[7] Se deja constancia que a la fecha de celebración de la junta de propietarios era titular la Sra. Carmen Aurora Romero Cisneros.
[8] Se deja constancia que a la fecha de celebración de la junta de propietarios eran titulares Javier Edmundo Abugattas Fatule y Ana Lisa Silvia Tenaud Insua de Abugattas.
[9] La inscripción de transferencia del dominio de la cuota ideal de propiedad de Juan Miguel Puyó Perry, vía sucesión intestada, se efectuó el 28/8/2019, esto es con posterioridad a la celebración de la junta de propietarios.
[10] Se deja constancia que a la fecha de celebración de la junta de propietarios eran titulares registrales María del Rosario Graciela Rosa de Zavala Urriaga Vda. de Puyó, María del Rosario Puyó de Zavala, Mariana Esther Puyó de Zavala y Juan Carlos Patricio Jofre Puyó de Zavala. Asimismo, cabe indicar que la inscripción de transferencia del dominio de la cuota ideal de propiedad de Juan Miguel Puyó Perry, vía sucesión intestada, se efectuó el 28/8/2019, esto es con posterioridad a la celebración de la junta de propietarios.
[11] Se deja constancia que a la fecha de celebración de la junta de propietarios era titular Roberto Augusto Trelles Seminario.

LPDERECHO.PE

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

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

A su vez, el artículo 32 del referido Reglamento señala, que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto:

> "a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos (...);
> d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas".

2. 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[12]. 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.

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 Nº 27157, publicada el 20/7/1999, y su Reglamento, el Decreto Supremo Nº 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA.

3. A efectos de expresar la voluntad de los propietarios de la edificación, estos se reúnen en la denominada junta de propietarios. El artículo 47 de la Ley Nº 27157 establece que la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos.

Como se señaló en la Directiva Nº 009-2008-SUNARP/SN, Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada por la Resolución del

---

[12] 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.

LPDERECHO.PE

Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas.

La junta de propietarios adopta acuerdos sobre la marcha y administración de la edificación, los mismos que pueden consistir en la modificación del reglamento interno, elección de la directiva, desafectación de bienes comunes, etc.; los cuales si resultasen susceptibles de inscripción implica que el registrador deberá evaluar y verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados, de conformidad con el inciso c) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Siendo ello así, el registrador deberá verificar que la convocatoria, el quórum y la mayoría en las sesiones de las juntas de propietarios, se adecuen a las disposiciones legales y a las del reglamento interno, a fin de verificar la validez de los acuerdos adoptados.

4. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de modificación de reglamento interno, independización, entre otros; de la edificación existente en el predio ubicado en avenida José Pardo N° 551-553-557-559, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en el Tomo 112 foja 465 que continúa en la ficha N° 128105 y que prosigue en la partida electrónica N° 41665033 del Registro de Predios de Lima.

El registrador denegó la inscripción señalando -entre otros- que, de acuerdo con la agenda de convocatoria los asuntos a tratar no están referidos a los actos que se solicitan inscribir. En tal sentido, no siendo válido adoptar acuerdos sobre asuntos que no fueron materia de convocatoria, la primera instancia señala dicho defecto.

En consecuencia, corresponde a la presente instancia evaluar si los acuerdos adoptados en la junta de propietarios fueron materia de convocatoria.

5. Con relación al tema de la agenda de la convocatoria, respecto a las asambleas generales de asociaciones, este Tribunal ha aprobado un precedente de observancia obligatoria[13], actualmente recogido en el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas[14] y que sigue la línea del artículo 116 de la Ley General de Sociedades[15]:

> **AGENDA DE LA CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL**
> "La convocatoria a asamblea general de las asociaciones debe señalar las materias a tratar, no siendo válido adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria, o que no se deriven directamente de ellas".

Este precedente recogió el criterio adoptado en la Resolución Nº 143-2002-ORLC/TR del 20/3/2002, publicada el 5/4/2002.

6. La Resolución Nº 143-2002-ORLC/TR del 20/3/2002 señaló como fundamentos en su análisis lo siguiente:

---

[13] Aprobado en el II Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22/1/2003.

[14] Artículo 53.- Agenda a tratar.
No procede inscribir acuerdos sobre asuntos distintos a los señalados en la agenda o que no se deriven directamente de ésta, salvo disposición legal distinta.

[15] Artículo 116.- "(…) La junta general no puede tratar asuntos distintos a los señalados en el aviso de convocatoria, salvo en los casos permitidos por la Ley."

LP DERECHO.PE

"(...) 3. En lo que respecta al objeto de la asamblea, esto es, los temas que serán tratados en la misma, podrían asumirse dos posiciones:

a) Considerar que no es necesario indicar en la convocatoria los temas que serán tratados en la asamblea.
De acuerdo con esta posición, bastará con llamar a los asociados para que concurran a la asamblea general indicando cuándo y dónde se celebrará para que, una vez constituida la misma, ésta pueda adoptar acuerdos respecto a cualquier materia. Esta posición responde a la concepción de que los asociados tienen derecho a asistir a la asamblea general, para lo cual deben ser llamados indicándoseles cuándo y dónde se celebrará.
b) Considerar que es necesario indicar en la convocatoria los temas que serán tratados en la asamblea.
De acuerdo con esta posición, en la convocatoria deberá indicarse no sólo cuándo y dónde se celebrará la asamblea, sino además qué materias se tratarán en la misma. Esto es, la asamblea general únicamente podrá adoptar acuerdos respecto a las materias que se hayan señalado en la convocatoria. Esta posición responde a la concepción de que los asociados tienen **derecho a asistir a la asamblea general debidamente informados**, para lo cual deben ser llamados indicándoseles cuándo, dónde y qué materias se tratarán" (El resaltado es nuestro).

Del tenor de lo señalado, se puede concluir que, respecto al tema de agenda de convocatoria, la mención de los asuntos a tratar cumple una doble función: a) **positiva**, en cuanto anticipa las cuestiones a deliberar; y b) **negativa**, para impedir que se deliberen temas que no se habían propuesto. Esto último resulta igualmente aplicable para los propietarios de unidades de propiedad exclusiva que forman parte de una junta de propietarios; así se ha expresado esta segunda instancia administrativa registral en la Resolución Nº 207-2012-SUNARP-TR-L del 8/2/2012, entre otras.

En el presente caso se acompañó, entre otros documentos, el acta de sesión de junta de propietarios del 4/2/2019, cuya parte pertinente se transcribe a continuación:

"En Miraflores, a los 04 días de febrero del 2019, siendo las 7:30 pm, y en segunda convocatoria se reunieron (…):
(…)
Actúa como presidente para la presente sesión el Sr. Salvador Luis Raggio Hooker y como secretario la Sra. Magdalena Ivonne Raggio Reyna declarando instalada la junta luego de verificar que se contaba con el quórum 75.697% de anticipación, válido para tomar acuerdos a lo dispuesto en el Reglamento Interno.
I. AGENDA:
Haciendo uso de la palabra el presidente, pasó a indicar que conforme a la convocatoria los puntos de agenda a desarrollar en la presente sesión son:

1. **Autorización para la desafectación de áreas comunes, independización de dichas áreas y modificación del reglamento interno e inscripción registral respecto del cuarto de vigilancia ubicado en la azotea del edificio y del área común de circulación en el sótano. Así como, de ser necesario, la modificación de fábrica, modificación de independización y modificación de áreas comunes que resulten afectadas.**
2. Aprobación del proyecto de bases para la venta de propiedades de la junta de propietarios.
   Área común del semi sótano.
   Área común de la azotea.

II. DESARROLLO DE LA AGENDA
2.1 AUTORIZACIÓN PARA LA DESAFECTACIÓN DE ÁREAS COMUNES, INDEPENDIZACIÓN DE DICHAS ÁREAS Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO E INSCRIPCIÓN REGISTRAL RESPECTO DEL CUARTO DE VIGILANCIA UBICADO EN LA AZOTEA DEL EDIFICIO Y DEL ÁREA COMÚN DE CIRCULACIÓN EN EL SÓTANO. ASÍ COMO, DE SER

LP DERECHO.PE

RESOLUCIÓN No. 1702 -2020-SUNARP-TR-L

NECESARIO, LA MODIFICACIÓN DE FÁBRICA, MODIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE ÁREAS COMUNES QUE RESULTEN AFECTADAS.

(…)

El presidente Sr. Salvador Luis Raggio Hooker cedió la palabra a la Dra. Ascurra quien explico a detalles el procedimiento de independización del área común del sótano 1 – estacionamientos y del cuarto de vigilancia ubicado en la azotea con el fin de constituir unidades inmobiliarias independientes a favor de la junta de propietarios y siendo que para ello se necesita hacer la desafectación de las áreas comunes, independización, asimismo modificar el Reglamento Interno dado que parte de las áreas comunes se convertirán en dos unidades exclusivas para dar origen al Depósito 1 y Depósito 2, por lo que se redistribuiría los porcentajes de participación, del mismo modo se requiere la aprobación de la independización de las áreas comunes; precisando que los propietarios aprobaron por unanimidad la ampliación el área techada del cuarto de vigilancia conforme a la inspección técnica, los propietarios hicieron uso de su derecho a voz y voto, resultando lo siguiente:

Asimismo, realizó la exhibición de los planos de independización.

ACUERDO N° 1. – los propietarios mediante votación a mano alzada aprobaron por MAYORÍA CALIFICADA DE 75.697% participación **autorizar al presidente de la junta de propietarios, el Sr. SALVADOR LUIS RAGGIO HOOKER para que firme en representación de la junta de propietarios los documentos que dieran lugar para la desafectación de las áreas comunes, independización del área común de circulación del sótano – estacionamientos (DEPÓSITO 1); así como del cuarto de vigilancia ubicado en la azotea (DEPÓSITO 2), consecuentemente se modifique el reglamento interno y se aprueba la memoria descriptiva-modificación independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva (U.I.P.E.).**

ACUERDO N° 2. – Luego de un breve debate y de la exhibición de los planos y de la memoria descriptiva completa, **se aprobó MAYORÍA CALIFICADA DE 75.697% la memoria descriptiva-modificación independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva (U.I.P.E.) (presentado en el Anexo 1) y la modificación del reglamento interno en los siguientes términos:**

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO

Tomo la palabra el presidente de la junta de propietarios indicando que habiéndose aprobado independización de áreas comunes, ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica, corresponde realizar la modificación del reglamento interno.

(…)

Considerando lo anterior, el texto modificado de los artículos mencionados quedaría redactados de la siguiente forma:

Artículo Tercero: Secciones de Propiedad Exclusiva (…)

Artículo Cuarto: Áreas y bienes de Propiedad Común (…)

Artículo Sexto: Participación en las Áreas y Bienes Comunes (…)

Artículo Sétimo Participación en los Gastos Comunes (…)

2.2 APROBACIÓN DEL PROYECTO DE BASES PARA LA VENTA DE PROPIEDADES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

(…)

ACUERDO N° 03. – Luego de un breve debate SE APROBÓ POR UNANIMIDAD los lineamientos para las Bases para la venta de las áreas comunes que resulten independizadas. Asimismo, se autorizó a la Directiva a aprobar las bases, implementándolas para el proceso de subasta. (…)"

(El subrayado y resaltado son nuestros)

A partir del contenido del acta transcrita, se evidencia claramente que el punto 1 de la agenda implica la desafectación de las áreas comunes, independización del área común de circulación del sótano - estacionamientos (DEPÓSITO 1) y del cuarto de vigilancia ubicado en la azotea (DEPÓSITO 2), la modificación del reglamento interno y la aprobación de la memoria descriptiva respectiva. Asimismo, refiere a la autorización al presidente de la junta de propietarios, SALVADOR LUIS RAGGIO HOOKER, para que firme

en representación de la junta de propietarios los documentos que dieran lugar para inscribir dichos acuerdos.

8. En esta línea, para acreditar la convocatoria a la sesión de junta de propietarios del 4/2/2019, el presentante adjuntó declaración jurada de convocatoria formulada por el señor Salvador Luis Raggio Hooker, en su condición de presidente de la junta de propietarios del edificio levantado sobre el predio inscrito en la partida electrónica Nº 41665033 del Registro de Predios de Lima.

En el citado documento el declarante indicó que la agenda a tratar en la sesión del 4/2/2019 fue la siguiente:

> "(…)
> 1. Autorización para la desafectación de áreas comunes, independización de dichas áreas y modificación del reglamento interno e inscripción registral respecto del cuarto de vigilancia ubicado en la azotea del edificio y del área común de circulación en el sótano. Así como, de ser necesario, la modificación de fábrica, modificación de independización y modificación de áreas comunes que resulten afectadas.
> 2. Aprobación del proyecto de bases para la venta de propiedades de la junta de propietarios.
> Área común del semi sótano.
> Área común de la azotea.
> (…)".

Confrontados los temas transcritos con los acuerdos adoptados en la sesión de junta de propietarios del 4/2/2019 **[ver numeral 7 del análisis]**, se evidencia que no se ha omitido publicitar los puntos referidos a la modificación del reglamento interno, así como los temas concernientes a la desafectación y transferencia de bienes comunes.

En consecuencia, este Tribunal concluye que los temas sobre los cuales se adoptaron los acuerdos citados precedentemente fueron objeto de la convocatoria a la sesión de junta de propietarios del 4/2/2019.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 1 de la denegatoria de inscripción.**

9. De otro lado, el registrador deniega la inscripción señalando que en el acta solo se consigna que la modificación de independización consta en el Anexo 1, no constando los términos de la modificación, por lo que no puede establecerse que el documento privado adjuntado (Anexo 1) sea el mencionado en el acta.

Con relación a la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley Nº 27157, en el artículo 63 del mencionado Reglamento 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**

LPDERECHO.PE

privado con firma certificada, suscrito por el propietario del predio, en el que se describa **el área, linderos y medidas perimétricas** de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes. Asimismo, para proceder a la inscripción de la independización será necesario presentar el **reglamento interno**.

10. En el presente caso, conforme consta del numeral I de la presente resolución se puede observar que el recurrente cumplió con presentar los siguientes documentos:

- Los planos de independización (lámina I-01 y lamina I-02) suscritos por Ing. Civil Rosendo del Carmen Vásquez Talavera, con firma legalizada por notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo y Carlos Herrera Carrera el 14/6/2019;
- La memoria descriptiva (denominada Anexo N° 1) suscrita por Salvador Luis Raggio Hooker y por Ing. Civil Rosendo del Carmen Vásquez Talavera, con firmas legalizadas por notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo y Carlos Herrera Carrera el 14/6/2019 y 2/8/2019, respectivamente; y,
- Documento privado que contiene los artículos del reglamento interno modificados suscrito por Salvador Luis Raggio Hooker, con firma legalizada por notario de Lima Carlos Herrera Carrera el 2/8/2019.

De lo expuesto, podemos apreciar que se ha cumplido con presentar la documentación requerida por la normativa a efectos de inscribir la independización de las unidades inmobiliarias creadas (Depósito N° 1 y Depósito N° 2).

Si bien es cierto, en el acta no se consignó el detalle de la memoria descriptiva, también es cierto que, efectuada la evaluación de toda la documentación presentada para su inscripción, se puede determinar que existe concordancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva de la edificación e independización (Anexo 1), en el plano de independización y en el reglamento interno.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada.

11. Asimismo, la primera instancia advierte que en la junta de propietarios del 4/2/2019 intervienen representados los señores Alberto Fuentes De La Cruz y Juan Puyó Perry, sin embargo, de conformidad con los antecedentes registrales se verifica que los mencionados titulares habrían fallecido con anterioridad a la sesión.

Respecto a la unidad inmobiliaria Departamento N° 401, verificada la partida N° 41617403 del Registro de Predios de Lima se advierte que su titular Alberto Fuentes De La Cruz falleció el 23/1/2010, esto es, con anterioridad a la celebración de la junta. Asimismo, se aprecia que la titularidad de las cuotas ideales que le pertenecían al mismo fue transferida, vía sucesión intestada[16] a las siguientes personas: Estela Marcelina Fuentes Contreras, Luis Alberto Fuentes Contreras, Silvana María Fuentes Contreras y Aixa María Fuentes Contreras.

En este sentido, es la sucesión intestada de Alberto Fuentes De la Cruz, la legitimada a asistir a dicha junta, puesto que a la fecha de su celebración les correspondía la titularidad de la unidad inmobiliaria consignada.

[16] Conforme consta en la partida N° 14215465 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

LP DERECHO.PE

Por lo tanto, habiéndose determinado que a la fecha de celebración de la junta de propietarios Alberto Fuentes De La Cruz había fallecido, en el acta deberá consignarse -de ser el caso- que Estela Contreras de Fuentes actúa en representación de la sucesión de Alberto Fuentes De La Cruz y no como se ha indicado (en el acta se consigna que actúa en nombre propio y en representación del fallecido Alberto Fuentes).

12. En el mismo sentido, en lo referente a los Departamentos N° 1101 y N° 1102, así como de los estacionamientos N° 11 y N° 15, revisadas las partidas N° 41618639, N° 41618647, N° 41619295 y N° 41617195 del Registro de Predios, podemos advertir que se presenta la misma situación, esto es, a la fecha de celebración de la junta de propietarios el titular Juan Miguel Puyó Perry ya había fallecido.

Aunado a ello, se aprecia que la titularidad de las cuotas ideales de propiedad de Juan Miguel Puyó Perry fue transferida, vía sucesión intestada[17] a sus herederos María del Rosario Graciela Rosa de Zavala Urriaga Vda. de Puyó, María del Rosario Puyó de Zavala, Mariana Esther Puyó de Zavala y Juan Carlos Patricio Jofre Puyó de Zavala.

En consecuencia, a efectos de representar la titularidad de las unidades inmobiliarias antes señalada deberá asistir a la referida junta la sucesión intestada de Juan Miguel Puyó Perry. Por lo tanto, en el acta deberá consignarse que Jorge Antonio Espinoza Ríos -de ser el caso- actuó en representación de los titulares de las referidas unidades inmobiliarias, esto es, en representación de María del Rosario Graciela Rosa de Zavala Urriaga y de la sucesión de Juan Miguel Puyó Perry.

Conforme a lo expuesto, corresponde **confirmar el punto 3 de la observación** formulada.

13. De otro lado, el registrador denegó la inscripción señalando que en la referida acta no intervienen Patricia Miryam, Mónica Lisette y Mario Carlos Almeyda Zagaceta en calidad de copropietarios de la Unidad Inmobiliaria denominada Tienda - 1° Piso.

Sobre el extremo mencionado, debemos indicar que, efectivamente, revisada la partida N° 41617349 del Registro de Predios de Lima se advierte que la unidad inmobiliaria antes aludida se encuentra sujeta al régimen de copropiedad -conforme consta del punto IV de la presente resolución- teniendo como titulares registrales a Rosario Lisett García Almeyda y Mario Eduardo García Almeyda (25%), Patricia Miryam Almeyda Zagaceta (25%), Mónica Lisette Almeyda Zagaceta (25%) y Mario Carlo Almeyda Zagaceta (25%).

14. Sobre el régimen de copropiedad, este se configura cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, conforme a lo dispuesto en el artículo 969 del Código Civil.

La copropiedad, entonces, importa que el derecho de propiedad sobre un mismo bien en estado de indivisión les pertenece a dos o más personas. Así, pues, se trata de un derecho de propiedad compartido que está representado por cuotas ideales que constituyen partes abstractas e inmateriales del bien, de tal forma que cada copropietario no ve materializado su derecho ya que ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien. Sin embargo, su calidad de propietario con los atributos correspondientes la ejerce sobre todo el predio siempre que no perjudique el interés de los demás.

[17] Conforme consta en la partida N° 24019683 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

LP DERECHO.PE

Los copropietarios actúan así en dos niveles: individual y colectivo, en este último supuesto los copropietarios se entienden vinculados en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o mayoritarias, en la que su participación dependerá de la cuota ideal con la que cuenten.

Si alguno de los copropietarios quiere materializar su derecho y de esa forma poner fin a la copropiedad deberá realizar la división y partición del predio, para lo cual se requerirá de la intervención de la totalidad de los copropietarios, ya que acorde con el artículo 986 del Código Civil, los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime, la que podrá hacerse también judicialmente.

15. Con relación a las decisiones del bien sujeto a copropiedad, el artículo 971 del Código Civil ha establecido lo siguiente:

> **Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común.**
> Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:
> 1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
> 2. Mayoría absoluta para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el Juez por la vía incidental.

Conforme al inciso 1 del artículo citado, se requiere la unanimidad de los copropietarios para disponer y/o modificar el bien, por lo que en aquellos casos que deba reunirse la junta de propietarios de la edificación para adoptar decisiones sobre el predio, las unidades inmobiliarias sujetas al régimen de copropiedad deberán asistir con la totalidad de sus copropietarios, ya sea por derecho propio o representación.

16. Retomando el análisis del presente caso, a partir de los antecedentes registrales, podemos observar que la Tienda - 1° piso (conformante de la edificación submateria) se encuentra sujeta al régimen de copropiedad, según se ha expuesto en el considerando 13 del presente análisis.

No obstante, del acta de junta de propietarios materia de calificación, podemos advertir que Magdalena Ivonne Raggio Reyna interviene solo en representación de Rosario Lisett García Almeyda y Mario Eduardo García Almeyda, por lo cual se desprende que no concurren Patricia Miryam Almeyda Zagaceta, Mónica Lisette Almeyda Zagaceta y Mario Carlo Almeyda Zagaceta.

Por tanto, siendo que en la junta se están adoptando acuerdos que importan actos de disposición, como es la modificación de los porcentajes de participación en los bienes comunes, deben intervenir en la junta todos los copropietarios de la referida unidad inmobiliaria, o en su defecto -y de ser el caso- consignar que la interviniente procede en representación de todos los copropietarios.

En consecuencia, corresponde **confirmar el punto 4 de la observación** formulada, por las consideraciones expuestas.

17. El registrador público, además advierte en cuanto al Departamento N° 1201, que en los nuevos textos de los artículos 3°, 6° y 7° del reglamento interno se menciona a cada nivel que lo conforma de manera separada, asignándole porcentaje a cada nivel, por lo que solicita aclarar si se está procediendo a una independización.

LPDERECHO.PE

El tenor del reglamento interno es el siguiente:

"(…)
Artículo Tercero. Secciones de Propiedad Exclusiva
Las secciones de propiedad exclusiva que forman parte de la Unidad Inmobiliaria son las siguientes:

N°	INMUEBLE	ÁREA OCUPADA	ÁREA TECHADA	USO
(…)	(…)	(…)	(…)	(…)
56	Departamento N° 1201	94.06 m2	94.06 m2	Vivienda
57	Azotea Departamento N° 1201	92.05 m2	00.00 m2	vivienda
(…)	(…)	(…)	(…)	(…)

(…)
Artículo Sexto. Participación en las Áreas y Bienes Comunes
El porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y bienes comunes se atribuirá en función al valor original de sección de propiedad exclusiva y que cada propietario aporto para la compra de la edificación.
Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes son los siguientes:

INMUEBLE	NUMERO	PORCENTAJE
(…)	(…)	(…)
Departamento	1201	3.048
Departamento - azotea	1201	2.9829
(…)	(…)	(…)

(…)
Artículo Sétimo. Participación en los Gastos Comunes.
El porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación, mantenimiento de áreas y/o bienes comunes y la administración del edificio está determinada en base al valor original de cada sección de propiedad exclusiva, que cada propietario aporto para la compra de la edificación.
En tal virtud, los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes es el siguiente:

INMUEBLE	NUMERO	PORCENTAJE
(…)	(…)	(…)
Departamento	1201	3.048
Departamento - azotea	1201	2.9829
(…)	(…)	(…)

(…)".

De lo expuesto, podemos apreciar que se ha consignado a cada nivel del Departamento N° 1201 porcentajes de participación, pudiéndose deducir que se está estableciendo al segundo nivel del Departamento N° 1201 como una unidad de propiedad exclusiva. Sin embargo, del resto de la documentación adjuntada y planos, se puede observar que se trata de una sola unidad.

En consecuencia, a efectos de inscribir el acto rogado deberá aclararse los artículos del reglamento interno anteriormente glosado, con la formalidad respectiva, puesto que, la redacción de los artículos trascritos con anterioridad no ofrece certeza sobre si la decisión o voluntad de la junta de propietarios era formular sobre el departamento 1201 dos unidades inmobiliarias distintas.

Por lo tanto, **corresponde confirmar el punto 5 de la observación** formulada, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

18. Por último, el registrador señala que a efectos de acreditar la comunicación notarial a los propietarios que no asistieron a la junta, así como

el trascurso de los 20 días contados a partir de la notificación sin que hayan manifestado su discrepancia a que se refiere el artículo 43 de la Ley N° 27157 deberá adjuntarse declaración jurada otorgada por el presidente con firma certificada, de conformidad con el numeral 5.3 de la directiva N° 009-2008-SUNARP/SN (Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común). Asimismo, deja constancia que la sola presentación de la carta notarial no acredita el transcurso del tiempo sin que dichos propietarios hayan manifestado su discrepancia.

Sobre el tema, cabe indicar que el numeral 5.3 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN establece:

> "**5.3. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO.-**
> El reglamento interno se modifica por acuerdo de la junta que cuente con más del 50% de la participación de los propietarios.
> De conformidad con el artículo 135 del Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA, para los casos de modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes, se requiere un acuerdo por mayoría calificada de 2/3 partes de las participaciones.
> En estos casos, la comunicación notarial a los propietarios que no asistieron a la Junta así como el transcurso del plazo de veinte días útiles contados a partir de dicha notificación, a que se refiere el artículo 43 de la Ley 27157, **podrá ser acreditado mediante declaración jurada otorgada por el presidente de la Junta**".
> (El resaltado es nuestro)

Asimismo, el artículo 43 de la Ley N° 27157 a que se remite el artículo citado señala:

> "**Artículo 43.- De la transferencia de bienes de propiedad común**
> La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho".

En el mismo sentido, el artículo 135 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 prescribe lo siguiente:

> "**Artículo 135.- Actos de disposición de bienes comunes**
> La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.
> Dicha autorización será otorgada, siempre que los actos mencionados en el primer párrafo no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad de la edificación, ni se afecte los derechos de las secciones de propiedad exclusiva o de terceros".

Como puede apreciarse, dada la relevancia de la modificación de porcentaje de participación de los propietarios sobre los bienes comunes y de los actos de disposición sobre los bienes comunes se exige la comunicación notarial a los propietarios no asistentes a la sesión en la que se adoptó el acuerdo. La comunicación notarial garantiza el conocimiento del acuerdo y el plazo de los 20 días útiles contados a partir de la notificación es para que estos se opongan al mismo en el supuesto de no considerar afectado su derecho. Así

LP DERECHO.PE

una vez transcurrido este término y no habiéndose opuesto a este los no asistentes, el acuerdo les resulta vinculante y por ende recién podría ser inscrito, razón por la cual el plazo de los 20 días hábiles tendría que haber transcurrido antes del ingreso del título con el que se solicita la inscripción del acuerdo al Registro.

Asimismo, se puede advertir que dicha circunstancia puede acreditarse presentado (i) las cartas notariales remitidas a los propietarios no asistentes a la sesión en mención, en las que se pone en conocimiento los acuerdos adoptados en la asamblea referidos a la desafectación de zona común, modificación de reglamento interno y modificación de independización, o en su defecto, (ii) acompañar declaración jurada formulada por el presidente de la junta.

19. Del acta de sesión extraordinaria de junta de propietarios del 4/2/2019, podemos apreciar que no han asistido propietarios de secciones de dominio exclusivo que representan el 100% de participaciones sobre los bienes comunes de la edificación *submateria*, por lo que en observancia del artículo 43 de la Ley N° 27157 y el artículo 135 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 anteriormente glosados, corresponde presentar las cartas notariales remitidas a los propietarios no asistentes a la sesión en mención, en las que se pone en conocimiento los acuerdos adoptados en la asamblea referidos a la desafectación de zona común, modificación de reglamento interno y modificación de independización, o en su defecto, acompañar declaración jurada formulada por el presidente de la junta conforme lo indicado en el precitado numeral 5.3 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN.

Revisado el título presentado, apreciamos que constan las cartas notariales remitidas a los propietarios no asistentes a la sesión en mención, debidamente diligenciadas por notario de Lima Carlos Herrera Carrera en las que se pone en conocimiento los acuerdos adoptados en la asamblea celebrada el 4/2/2019 (desafectación de zona común, modificación de reglamento interno y modificación de independización) no requiriéndose adicionalmente de la declaración jurada formulada por el presidente de la junta.

Por lo expuesto, corresponde **revocar el punto 6 de la observación** formulada por el registrador.

20. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que es posible rectificar el contenido de las actas de sesiones de las juntas de propietarios, corrigiendo un dato que se consignó en forma errónea o consignando un dato que se omitió, mediante la reapertura del acta o mediante la celebración de una sesión a junta de propietarios, supuesto en el cual deberá cumplirse con acreditar la convocatoria, y contar con el quórum, según se trate de primera o segunda convocatoria, así como de las mayorías requeridas para adoptar acuerdos; ello en aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno - sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005[18] y en el LXXVI Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial, el día 15 de junio de 2011[19],

[18] **REAPERTURA DE ACTAS**
Es posible rectificar el contenido de las actas de sesiones de las personas jurídicas, corrigiendo un dato que se consignó en forma errónea o consignando un dato que se omitió – pudiendo consistir la omisión en un acuerdo que habiendo sido adoptado por la persona jurídica no se hizo constar en el acta -. Para ello deberá dejarse constancia de la fecha de la reapertura del acta y la misma deberá ser suscrita por quienes firmaron el acta primigenia o rectificada.

[19] **SUSCRIPCIÓN DE REAPERTURA DE ACTA**
La reapertura de acta podrá ser suscrita, en representación de los asistentes a la sesión, por uno de los asistentes a la misma a quien, en el acta primigenia, se le haya otorgado poder para ello.

VINCULANTE

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 3, 4 y 5; y **REVOCAR** los numerales 1, 2 y 6 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución, conforme a los argumentos expuestos.

Regístrese y comuníquese.

FDO
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Tribunal/Resoluciones2020/3003570-2019
P.Dp.

LPDERECHO.PE