



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 148 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 22 de enero 2021

**APELANTE** : **VICENTE SABINO MOLINA RAMOS**  
**TÍTULO** : N° 1510609 del 21/9/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 032037 del 15/12/2020.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Declaración de fábrica, independización y reglamento interno.

#### SUMILLA

#### DECLARACIÓN DE FÁBRICA LEVANTADA SOBRE BIENES DE PROPIEDAD DE MENORES

Cuando un predio es de propiedad de un menor de edad no se requiere autorización judicial para efectos de inscribir la declaración de fábrica.

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

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización de las unidades de propiedad exclusiva, sobre el inmueble inscrito en la partida N° P03107169 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto adjunta los siguientes documentos, entre otros:

- Formulario Registral N° 1 Ley 27157 con firmas certificadas por notario.
- Partida de Nacimiento expedida por Reniec de José Luis Molina Juárez.
- Informe técnico de verificación suscrito por Arquitecto Juan Mansilla Hurtado con firma certificada notarial.
- Documento de independización y reglamento interno con firmas certificadas por notario.

Declaración jurada del Arquitecto Juan Mansilla Hurtado sobre los parámetros urbanísticos y edificatorios con firma certificada por notario.

- Planos.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Lima Karina Soledad Figueroa Almengor denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

#### DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO

1. Advirtiéndose que en el presente caso se está solicitando la declaratoria de fábrica e independización del inmueble cuyo dominio corresponde, entre otros propietarios, al menor de edad José Luis Molina Juárez, se requiere en virtud de lo



dispuesto por el art. 447 del Código Civil que se adjunte copia certificada de la resolución judicial en la que se autoriza a los padres del referido menor a efectuar actos de disposición sobre el bien de su propiedad y que es materia del presente título.

Se requiere lo solicitado a fin de efectuar una correcta calificación registral conforme lo dispone el artículo 2011 del Código Civil.

2. No se ha adjuntado al Formulario Registral el anexo N° 1 conteniendo los datos Vicente Mesías Molina Juárez. Sírvasse subsanar debiendo considerar lo dispuesto en el artículo 24 del D. S. N° 035-2006-VIVIENDA.

3. Realizada la sumatoria de las áreas ocupadas y techadas existentes en el primer piso de la edificación, se ha obtenido un total de 69.98 m<sup>2</sup>., área que difiere del área total del terreno y del área techada declarada para el primer piso (70.00 m<sup>2</sup>)

4. Se advierte del plano de independización que se ha graficado en el interior de la Sección N° 1 (primer piso), al área común N° 2 común A. O. y un A. T. de 2.93 m<sup>2</sup>.; sin embargo, a ésta solo puede accederse a través de la Sección N° 1, supuesto que no resulta factible por la condición de exclusividad que le corresponde a la referida unidad inmobiliaria. Ante ello, sírvase efectuar la aclaración correspondiente.

5. Según el artículo 3 del reglamento interno, la Sección N° 3 está siendo destinada a vivienda; sin embargo, ésta se encuentra conformada únicamente por un espacio vacío.

Al respecto, es preciso mencionar que el artículo 2 de la Norma A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones dispone que “toda vivienda deberá contar cuando menos, con espacios para las funciones de aseo personal, descanso, alimentación y recreación.”

En el presente caso se le está asignando el uso de vivienda a la Sección N° 3 pese a que, según el plano de distribución, no cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad, pues carece de sala, comedor, cocina y dormitorio.

Sírvasse aclarar debiendo considerar que el uso que se le asigne a cada unidad inmobiliaria debe ser un uso acorde con los ambientes por los cuales se encuentran constituidos. Se deja constancia que el uso asignado podrá ser el de “futura edificación, futura construcción o futura vivienda”

(...)

Base legal: Numeral V del Título Preliminar, arts. 31, 32, 39 y 40 del TUO del RGRP concordante con el art. 2011 del Código Civil, Ley 27157, D. S. 035-2006-VIVIENDA y RIRP.”

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El apelante fundamenta su recurso de apelación en los términos siguientes:

- Interpone recurso de apelación para que se revoque el punto 1 de la esquila de observación del título 2020-1510609.
- El 8 de octubre de 2020 el registrador emite la esquila de observación basada en el análisis del artículo del Código Civil a la que hace referencia el registrador. “Artículo 447: Prohibición de los padres de enajenar y gravar los bienes del hijo”, ya que el acto que estamos solicitando corresponde a declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno.
- Art. 501, 2011, 2019 inc, 1 CC. Entre otros.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**



En la partida N° P03107169 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el lote 6 de la manzana Z del Plan Integral Pampas de San Juan. Pueblo Joven Trébol Azul.

Son propietarios del predio: Vicente Mesías Molina Juárez, Janet Samantha Molina Juárez y José Luis Molina Juárez (menor de edad).

## **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si es necesario que los padres de un menor de edad, cuenten con autorización judicial para declarar la fábrica del predio de su menor hijo.

## **VI. ANÁLISIS**

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización de las unidades de propiedad exclusiva, referida al inmueble inscrito en la partida N° P03107169 del Registro de Predios de Lima, cuya titularidad dominical corresponde a Vicente Mesías Molina Juárez, Janet Samantha Molina Juárez y José Luis Molina Juárez (menor de edad).

La registradora observa el título señalando, entre otros puntos, que los padres necesitan autorización judicial para representar a su menor hijo conforme al artículo 447 del Código Civil.

Este extremo de la observación es el único que ha sido apelado, por lo que esta instancia se pronunciará únicamente sobre este extremo, dejando subsistentes los demás extremos de la observación. Esto en atención a que el Tribunal Registral se pronuncia sobre puntos impugnados en los que se expresa una distinta postura a la del registrador y, así la segunda instancia pueda manifestar una opinión distinta a aquella expuesta por el registrador; lo cual no ocurre respecto de los demás puntos respecto de los cuales se entiende que el apelante se ha allanado.

2. La patria potestad constituye el derecho y el deber que tienen los padres de cuidar la persona y bienes de sus hijos menores, según definición del Código Civil de 1984 (Art. 418°).

Al ejercer la patria potestad los padres tienen ciertos deberes y derechos, los que están enumerados en el artículo 423 del Código Civil: 1. Proveer al sostenimiento y educación de los hijos. 2. Dirigir el proceso educativo de los hijos y su capacitación para el trabajo conforme a su vocación y aptitudes. 3. Corregir moderadamente a los hijos y, cuando esto no bastare, recurrir a la autoridad judicial solicitando su internamiento en un establecimiento dedicado a la reeducación de menores. 4. Aprovechar de los servicios de sus hijos, atendiendo su edad y condición y sin perjudicar su educación. 5. Tener a los hijos en su compañía y recogerlos del lugar donde estuviesen sin su permiso, recurriendo a la autoridad si es necesario. 6. Representar a los hijos en los actos de la vida civil. 7. Administrar los bienes de sus hijos. 8. Usufructuar los bienes de sus hijos.

3. La patria potestad se ejerce conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, correspondiendo a ambos la representación legal del hijo.



La situación es diferente en el caso de hijos extramatrimoniales conforme se encuentra regulado en el artículo 421 del Código Civil, por cuanto es ejercida por el padre o por la madre que los ha reconocido. Si ambos padres han reconocido al hijo, el juez determina a quién corresponde la patria potestad, atendiendo a la edad y sexo del hijo, a la circunstancia de vivir juntos o separados los padres y, en todo caso, a los intereses del menor.

4. En este sentido tenemos que, si bien es cierto, los padres tienen el derecho y obligación de representar a sus hijos, de administrar sus bienes, entre otros, mientras dure su estado de incapacidad, esta atribución no es plena, puesto que el Código Civil expresamente le establece ciertas prohibiciones. Así se encuentra regulado en el artículo 447° del Código Civil, al señalar que los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos, ni contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan de los límites de la administración, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial. El juez puede disponer, en su caso, que la venta se haga previa tasación y en pública subasta, cuando lo requieran los intereses del hijo.

Asimismo, en su artículo 448°<sup>1</sup> regula en qué otros casos los padres necesitan autorización judicial para practicar actos, en nombre del menor, siendo uno de los actos el “edificar, excediéndose de las necesidades de la administración”.

5. Ha de tenerse en cuenta que lo fundamental es el interés de los menores: la interpretación que se adopte debe ser la más beneficiosa para el niño o adolescente.

Al respecto debe tenerse en cuenta que el art. 453 del Código Civil establece que el dinero del menor, cualquiera fuera su procedencia, debe ser invertido en predios, o en cédulas hipotecarias. La norma añade que, para hacer otras inversiones, los padres necesitan autorización judicial. Resulta, por tanto, que la inversión en predios es considerada por la ley como la más beneficiosa y segura para el menor.

Así, para adquirir un predio con dinero del menor, sea con edificación o sin ella, no se requiere autorización judicial. Pero para edificar sobre un predio de propiedad del menor, la ley señala que se requiere autorización judicial. Pero no en todos los casos de edificación, sólo para la que excede “de las necesidades de la administración”. Sobre esta materia, no existe norma que defina en qué casos la edificación excederá o no de las necesidades de la administración.

Más aún, esta instancia considera que el acto de registrar una edificación de cualquier valor es un acto de administración, por cuanto, lo que se hace a través de su registro es dar publicidad de lo que ya existe en la realidad.

Considerando lo expuesto, se concluye que es más beneficioso para el menor que se inscriba la declaración de la fábrica levantada sobre el predio de su propiedad, por cuanto la inscripción de la fábrica levantada eleva el valor del predio y, por lo tanto, incrementa el patrimonio del menor. Esto es, tiene un mayor valor el predio

<sup>1</sup> Artículo 448.-

Los padres necesitan también autorización judicial para practicar, en nombre del menor, los siguientes actos:

1. Arrendar sus bienes por más de tres años.
2. Hacer partición extrajudicial.
3. Transigir, estipular cláusulas compromisorias o sometimiento a arbitraje.
4. Renunciar herencias, legados o donaciones.
5. Celebrar contrato de sociedad o continuar en la establecida.
6. Liquidar la empresa que forme parte de su patrimonio.
7. Dar o tomar dinero en préstamo.
8. Edificar, excediéndose de las necesidades de la administración.
9. Aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas.
10. Convenir en la demanda.



que cuenta con declaración de fábrica registrada, que aquél que no cuenta con esta inscripción.

Resulta, que exigir autorización judicial para inscribir la fábrica sobre los bienes de propiedad de menores atenta contra los intereses de los menores al implicar un mayor costo y tiempo. A falta de norma expresa que defina en qué casos la edificación excede las necesidades de administración, la interpretación más favorable para los intereses de los menores es la que debe adoptarse.

En conclusión, cuando un predio es de propiedad de un menor de edad no se requiere autorización judicial para efectos de inscribir la declaración de fábrica.

En este sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 807-2008-SUNARP-TR-L, 423-2006-SUNARP-TR-L y 306-2014-SUNARP-TR-L.

Por lo tanto, se procede a **revocar el punto 1** de la observación formulada por la Registradora, **dejando subsistentes los demás extremos** de la observación por no haber sido apelados.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** el numeral 1 de la observación, **DEJAR SUBSISTENTES** los demás extremos de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO  
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA  
Presidente de la Segunda Sala  
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES  
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO