



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2724- 2021-SUNARP-TR

Lima, 26 de noviembre de 2021

APELANTE : **FLAVIO RICARDO ZAVALA ORTIZ.**
TÍTULO : N° 1958950 del 23/7/2021.
RECURSO : H.T.D N° 000943 del 21/10/2021.
REGISTRO : Predios de Chincha.
ACTO : Declaratoria de fábrica, reglamento interno y otros.
SUMILLA :

ELECCIÓN DE PRESIDENTE DE JUNTA DE PROPIETARIOS

La certificación notarial del reglamento interno es una formalidad exigida para la inscripción en el Registro; no obstante, la fecha en que ésta es realizada no constituye un aspecto de la calificación que incida en la constitución de la junta de propietarios y su presidente. En ese sentido, la elección de la junta directiva o del presidente de una junta de propietarios en un momento anterior a la certificación notarial del reglamento interno que lo aprobó, no constituye un defecto que amerite observación alguna.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de declaratoria de fábrica, reglamento interno, nombramiento de junta directiva e independización respecto del predio registrado en la partida N° P21017297 del Registro de Predios de Chincha.

Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 2 – Ley N° 27157 suscrito por Linda Teodora Misare Cabezas y por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firmas certificadas por notaria de Chincha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firma certificada por notaria de Chincha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Declaración jurada suscrita por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firma certificada por notaria de Chincha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Documento privado que contiene reglamento interno suscrito por Linda



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

Teodora Misare Cabezas y por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firmas certificadas por notaria de Chíncha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.

- Documento – independización suscrita por Linda Teodora Misare Cabezas y por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firmas certificadas por notaria de Chíncha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Plano de ubicación – localización (lámina UL-01) mayo 2021, autorizado por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firma certificada por notaria de Chíncha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Plano perimétrico (lámina P-01) mayo 2021, autorizado por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firma certificada por notaria de Chíncha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Plano distribución – arquitectura (lámina A-01) mayo 2021, autorizado por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firma certificada por notaria de Chíncha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Plano secciones y áreas comunes del 1° piso (lámina S.A.-01) mayo 2021, autorizado por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firma certificada por notaria de Chíncha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Plano secciones y áreas comunes del 2° piso (lámina S.A.-02) mayo 2021, autorizado por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firma certificada por notaria de Chíncha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.
- Copia literal de la partida N° P21017297 expedida el 18/1/2021.

Con el reingreso del 6/10/2021 se adjuntó escrito de subsanación suscrito por Linda Teodora Misare Cabezas y por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, con firmas certificadas por notaria de Chíncha Rosa Nakasone Dizama el 6/10/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Chíncha, Paula Vanessa Yataco Ramos, denegó la inscripción del título formulando observación en los términos que se reproducen a continuación:

“ACTO: DECLARATORIA DE FABRICA -REGLAMENTO INTERNO - JUNTA DE PROPIETARIOS – INDEPENDIZACION.

1. Antecedente

Partida P21017297 del Registro de Predios.

2. Defectos Advertidos y Sugerencias

Con el escrito que se adjunta al reingreso, se advierte que subsiste la observación anterior, toda vez que en el mismo se indica que la fecha de aprobación del Reglamento Interno y el inicio del periodo de la Junta de Propietarios fue el 17 de Mayo de 2021; sin embargo, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el acto de constitución de la Junta de Propietarios se efectúa en mérito al Reglamento Interno, el cual fue otorgado mediante documento privado con



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

firma certificada por Notario con fecha 02/06/2021; por lo que es preciso se efectúe la respectiva aclaración.

Por tanto, SUBSISTE LA OBSERVACIÓN formulada, en todos sus extremos:

2.1 Revisado el Reglamento interno, el artículo Décimo Primero precisa que la Junta de Propietarios fue nombrada el lunes 17 de mayo de 2021, sin embargo, el citado documento tiene fecha cierta del 02.06.2021 (certificación notarial). En tal sentido se solicita acompañar reglamento interno aclaratorio otorgado por el propietario con firma legalizada notarialmente, en el que se subsane lo antes indicado.

NOTA: No se aceptará la sustitución de uno o más folios, por cuanto se altera el contenido y la unidad del instrumento, en cuyo caso será observado.

3. Cita Legal

Artículo 32, 40 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo 83, 85, 86, 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los argumentos que se exponen a continuación:

- Conforme a la normativa de la materia, la presentación de la declaratoria de fábrica e independización vía notarial es un procedimiento simplificado, el cual requiere de la presentación de documentos realizados por el verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios a través del formulario registral (FOR). Dichos documentos deberán contar con la certificación notarial correspondiente.
- Revisada la base legal argumentada por la registradora, podemos advertir que la misma solo menciona que las firmas de los intervinientes deben de estar certificadas por notario para la inscripción. En ese sentido, tenemos que la referida normativa no establece que la certificación de los documentos deba realizarse el mismo día que se expidió el documento, por lo que la observación formulada no amerita la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia.
- Sin perjuicio de lo expuesto, cabe indicar que la última observación formulada por la registradora se efectuó el último día de la fecha máxima de reingreso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P21017297 del Registro de Predios de Chincha.

En esta partida corre inscrito el inmueble ubicado en el centro Poblado



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

Acequia Grande Cinco Esquinas Mz. P lote 5, distrito de Sunampe, provincia de chincha y departamento de Ica.

En el asiento 00004 consta registrado el dominio del predio submateria en favor de Linda Teodora Misare Cabezas, en mérito a la donación efectuada mediante escritura pública del 23/6/2015 extendida por notaria de Chincha Verónica Urquizo Solís.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Torres Vásquez.

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

- Si la elección del presidente de la junta de propietarios en un momento anterior a la certificación notarial del reglamento interno que lo aprobó constituye un defecto que amerita la denegatoria de la inscripción.

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 común¹. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una comunidad de bienes sobre los elementos comunes de la edificación, como son 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 las respectivas unidades de propiedad exclusiva. Pero no debemos confundir esta comunidad de bienes con la copropiedad.

Avendaño Valdez y Avendaño Arana señalan: “La copropiedad es un tipo de comunidad de bienes. Comunidad y copropiedad se encuentran en relación de género y especie.”². La comunidad es el género y consiste en que dos o más personas son propietarias de un bien. Pero hay diferentes clases de comunidad. La copropiedad, los bienes sociales dentro del

¹ 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, oficinas, locales, entre otros, pertenecientes a distintos propietarios, 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-, lo cual sí sucede en el caso de la propiedad común; sino que la propiedad se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento, oficina, local o unidad de que se trate.

² AVENDAÑO VALDEZ, J & AVENDAÑO ARANA, F. (2017). Derechos Reales. 1a ed. Lima: Fondo Editorial PUCP, página 93.



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

matrimonio sujeto al régimen de sociedad de gananciales y la comunidad que se ejerce sobre los bienes o áreas comunes de un inmueble que está sujeto a uno de los regímenes de la Ley N° 27157.

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 y su reglamento, el D.S. 008-2000-MTC, cuyo TUO fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

2. 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 N° 27157 establece que la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos.

Conforme a la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, 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 privativas³.

La junta de propietarios adopta acuerdos sobre la marcha y administración de la edificación, entre los que se encuentra la elección de su presidente o junta directiva. Así, de solicitarse su inscripción, las instancias registrales deberán evaluar y verificar, entre otros aspectos⁴, la validez del acuerdo, esto es, su adecuación a las disposiciones legales y a las del reglamento interno.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de declaratoria de fábrica, reglamento interno, nombramiento de junta directiva e independización respecto del predio registrado en la partida N° P21017297 del Registro de Predios de Chincha.

La registradora pública denegó la inscripción señalando que, el artículo décimo primero del reglamento interno precisa que la junta de propietarios fue nombrada el lunes 17/5/2021, inicio del periodo de la Junta de Propietarios, sin embargo, el citado documento tiene fecha cierta del

³ Así fluye del Rubro I: Antecedentes y consideraciones, numeral 6: Adquisición de bienes por la junta de propietarios.

⁴ Deberá verificar que la convocatoria, el quórum y la mayoría en las sesiones de las juntas de propietarios sean los establecidos legalmente o los previstos en el Reglamento Interno.



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

2/6/2021. En tal sentido, de conformidad con el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solicita acompañar reglamento interno aclaratorio otorgado por el propietario con firma legalizada notarialmente, en el que se subsane lo antes indicado.

Por su parte, el recurrente indica que la normativa existente sobre la materia no estipula que la fecha de otorgamiento del reglamento interno en virtud del cual se efectúa el nombramiento la junta directiva, y la certificación de éste deban ser efectuadas en el mismo día.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

4. Preliminarmente, respecto a la formalidad requerida **para la inscripción del Reglamento Interno de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común**, su adecuación y/o modificación, la Decimosegunda Disposición Transitoria del Reglamento⁵ de la Ley N° 27157 estableció lo siguiente:

“La adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la publicación del presente Reglamento.” (El resaltado es nuestro).

La citada norma contiene dos opciones para el otorgamiento del Reglamento Interno:

a) **La regla general de la escritura pública** (artículo 2010 del Código Civil), que contenga el Reglamento Interno otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo que aprobó el Viceministerio de Vivienda y Construcción; o,

b) **Documento privado con firma legalizada** (excepción al artículo 2010 del Código Civil), que contenga el Reglamento Interno otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo que aprobó el Viceministerio de Vivienda y Construcción.

5. La misma regla ha sido recogida en el artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), para la inscripción del Reglamento Interno:

⁵ D.S. N° 035-2006-VIVIENDA del 6/11/2006, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

“Artículo 86.- Formalidad del reglamento interno

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

(...)” (El resaltado nuestro).

Del análisis del primer párrafo del artículo, el reglamento interno debe ser presentado en escritura pública o documento privado con firma certificada por notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios.

6. A ello debe agregarse que, conforme al numeral 5.15 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común⁶, **“el Reglamento Interno o su modificación se inscribe en mérito de escritura o documento privado con firmas legalizadas del presidente de la Junta.** Cuando sólo interviene el presidente bastará la copia certificada del acta de la junta de propietarios en que se adopta el acuerdo, sin requerirse la transcripción del texto del reglamento o su modificación.” (El resaltado es nuestro).

En ese contexto, revisada la documentación que forma parte del título venido en grado, se advierte que a efectos de inscribir el reglamento interno se adjuntó **documento privado suscrito por la propietaria Linda Teodora Misare Cabezas** y por Ing. Civil Luis Roberto Neyra Tubilla, **con firmas certificadas por notaria de Chincha Rosa Nakasone Dizama el 2/6/2021.** Así, podemos apreciar que se ha cumplido con la formalidad requerida para la inscripción del reglamento interno.

7. De otro lado, respecto a la constitución de la junta de propietarios el artículo 145 del Reglamento señala:

“Artículo 145.- Constitución de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.

La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el

⁶ Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN del 23/12/2008, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26/12/2006.



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

Reglamento. Su inscripción se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta y su admisión en el seno de ésta siempre estará expedita. Esta renuncia no libera al propietario de las obligaciones comunes ni del cumplimiento de los acuerdos de la Junta. Si sólo quedará un propietario hábil, este asumirá las funciones de la Junta, en todo cuanto le sea aplicable.

La Junta de Propietarios estará presidida por uno de sus miembros que tendrá la calidad de Presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala. El reglamento interno podrá disponer la constitución de una Directiva cuando lo estime conveniente, señalando su composición y funciones.” (El resaltado nuestro).

Por su parte, para la inscripción de la junta de propietarios el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica:

“Artículo 87.- Inscripción de junta de propietarios

Son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del Presidente y, en su caso, de la junta directiva, en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente

o de la junta directiva efectuadas con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

Cuando el Reglamento Interno no haya previsto la convocatoria para la designación del primer Presidente, ésta será efectuada por el propietario constructor o por los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

La convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley No. 27157. También podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el Presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.” (El resaltado nuestro).

De lo expuesto, podemos apreciar que la junta de propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del reglamento interno. Asimismo, en la partida matriz de la edificación se inscribe el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del Presidente y, en su caso, de la junta directiva, en mérito al Reglamento Interno otorgado. Sin embargo, si el nombramiento es efectuado con posterioridad al acto de constitución del reglamento, dicho acto se inscribirá en mérito a la copia certificada del acta de junta de propietarios en el que conste el acuerdo adoptado, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el reglamento interno.

8. En el presente caso, de la revisión del artículo 11° del reglamento interno se desprende la siguiente información:

“Artículo décimo primero
Junta de propietarios

A.- Constitución de la junta



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

1.- La Junta de Propietarios estará constituida por todos los propietarios e inquilinos autorizados por sus arrendadores de las secciones y tendrán la representación conjunta de este inmueble.

2.- La Junta de Propietarios estará presidida por un integrante que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios, simultáneamente se elegirá una junta Directiva la cual será presidida por el Presidente de la Junta de Propietarios y adicionalmente integrada por 01 tesorero y 01 secretario.

La Junta de Propietarios se denominará MISARE CABEZAS, fue nombrado el lunes 17 del mes de mayo del año 2021 y fue elegida con el 100.00% de votos, por el periodo de 2 años, siendo sus integrantes las siguientes personas:

Presidente. – LINDA TEODORA MISARE CABEZAS
(...)

9. Lo anteriormente señalado, guarda correspondencia con lo señalado en el Formulario Registral N° 2 -Ley N° 27157, el cual establece lo siguiente

:

13. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO

- Nos adherimos al Reglamento Interno modelo aprobado por el Ministerio de Transportes, comunicaciones, Vivienda y construcción, el que adjuntamos debidamente llenado.
- Nos adherimos al Reglamento Interno Modelo, el que adjuntamos debidamente llenado, más los artículos complementarios que hemos aprobado y que también acompañamos.
- El promotor o constructor
- Adjuntamos el Reglamento Interno propio aprobado por
Los propietarios

Fecha de aprobación y/o adhesión: LUNES 17 DE MAYO DEL AÑO 2021.

De lo expuesto, podemos apreciar que la designación **de la junta de propietarios materia de rogatoria es efectuada en mérito al reglamento interno aprobado**, junta que fue constituida y designado su presidente **el 17/5/2021** (fecha de aprobación del reglamento). Asimismo, se indica que ésta se encuentra conformada por un presidente (Linda Teodora Misare Cabezas), quien ejercerá sus funciones por dos (2) años.

10. Ahora bien, respecto a la certificación notarial del reglamento interno aprobado –*como ya se dijo*– es una formalidad exigida para la inscripción en el Registro; no obstante, la fecha en que ésta es realizada no constituye un aspecto de la calificación que incida en la constitución de la junta de propietarios y de su presidente.



RESOLUCIÓN No. - 2724- 2021-SUNARP-TR

En ese sentido, en el caso la certificación notarial del reglamento interno fue realizada en fecha posterior **(2/6/2021)** a la constitución de la junta de propietarios y designación de su presidente **(17/5/2021)**, dicho aspecto no incidirá con la fecha del nombramiento efectuado, más aún cuando dicho dato consta expresamente en el reglamento interno aprobado.

Aunado a ello, debemos precisar que no existe normativa que exija que la certificación notarial sea efectuada el mismo día de aprobado un acuerdo, siendo que generalmente las certificaciones notariales son efectuadas con posterioridad a la expedición del acto.

En consecuencia, por las razones expuestas **corresponde revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación dispuesta por la registradora pública del Registro de Predios de Chincha, y **proceder a la inscripción del título**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos de esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

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

Tribunal/Resoluciones2021/1958950-2021. /PDp