



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 17 de enero de 2022

APELANTE	RUDY DANIEL CABRERA GARRIDO
TÍTULO	2294629-2021 del 25.8.2021
RECURSO	758-2021 - HTD N.º 1811 del 18.1.2021
PROCEDENCIA	ZONA REGISTRAL N.º IX- SEDE LIMA
REGISTRO	DE PREDIOS DE LIMA
ACTOS	REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN
SUMILLAS	

Calidad de bien social de la fábrica

La copia certificada de la partida de matrimonio permite determinar la calidad de bien social de una edificación sobre terreno propio de uno de los cónyuges, cuando la terminación de la construcción se dio durante la vigencia de la sociedad de gananciales, lo que da lugar a la extensión del asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal, en cumplimiento del tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordante con el artículo 310 del Código Civil.

Independización de predios

La independización, a diferencia de la declaratoria de fábrica, importa una modificación del bien, por lo que si el dominio del inmueble pasa a ser propiedad de una sociedad conyugal, deben intervenir ambos cónyuges al amparo del artículo 315 del Código Civil y el artículo 14 y 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la declaratoria de fábrica con independización por subdivisión en vía de regularización -al amparo de la Ley n.º 27157- del inmueble inscrito en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- FOR n.º 02, documento privado de subdivisión [memoria descriptiva] y planos suscritos por los copropietarios Iris Margot Garrido Chacón Vda. de Maguiña, William Alejandro Maguiña Corrales, Sheerley Margot Maguiña Corrales, Elfry Marilin Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greeley Maguiña Garrido, David Efraín Roca Pardave, Nina Zoraida Roca Pardave y Kathia Violeta Ames Rafael de

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

Maguiña y del verificador responsable Raúl Ommar Aliaga Zamora, cuyas firmas han sido certificadas por la notaria de Lima Beatriz Zevallos Giampietri los días 19.8.2021 y 21.8.2021.

- Informe técnico de verificación y declaraciones juradas suscritas por el verificador responsable Raúl Ommar Aliaga Zamora, cuya firma ha sido legalizada por la notaria de Lima Beatriz Zevallos Giampietri el día 19.8.2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado hasta en tres oportunidades. Es materia de impugnación la tercera observación emitida por la registradora pública de la Oficina Registral de Lima Iris Mabel Rodríguez Jaramillo mediante esquela del 15.11.2021, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

Revisado el escrito presentado al reingreso señalamos que, lo consignado no enerva las observaciones formuladas. Debe tenerse en cuenta que:

Los copropietarios mencionados en el punto 1 de la esquela anterior, adquirieron dominio sobre el predio por sucesión intestada, con fecha anterior a la finalización de la construcción, por lo que de acuerdo a ley, se produce la conversión en social de todo inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. Asimismo, respecto del informe técnico de verificación resulta necesaria su presentación ya que el verificador responsable debe declarar (y describir) bajo su responsabilidad el cumplimiento o no de las normas urbanísticas y edificatorias. SUBSANE.

Por lo antes expuesto subsiste la observación anterior, cuyo tenor reiteramos:

"DECLARATORIA DE FÁBRICA, CARGAS TÉCNICAS, SUBDIVISIÓN
1.- Deberá presentar las Partidas de Matrimonio en original o copia autenticada por funcionario competente que conserve en su poder la matriz de los siguientes copropietarios: Sheerley Margot Maguiña Garrido, Elfry Marilin Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greely Maguiña Garrido y Nina Zoraida Roca Pardave; a efectos de determinar la procedencia o no de la extensión del asiento de dominio a que se refiere el art. 79º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Subsanar.

Dejamos constancia que de resultar procedente la inscripción del dominio a favor de las sociedades conyugales, deberán intervenir los correspondientes cónyuges ratificando el acto de independización (subdivisión).

2.- Deberá cumplir con presentar informe técnico de verificación y plano de ubicación de cada sub lote materia de independización. Asimismo, en la memoria descriptiva no constan las áreas techadas de cada sublote.

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

Subsanar con las formalidades de ley".

FORMALIDAD:

- * Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (Art. 1413º del Código Civil).
- * Por tanto, la modificación o corrección del Formulario Registral, Informe Técnico de Verificación y planos se deberá efectuar mediante Anexo 4, Informe Técnico de Verificación Ampliatorio y nuevos planos, en 1 original y 2 copias, en aplicación del Art. 31º del Decreto Supremo Nro. 035-2006-Vivienda, con las formalidades de ley (legalización de firmas del Verificador Responsable y propietarios según corresponda).
- * Se deja constancia que los datos que obren en los documentos que se adjunten deberán ser concordantes entre sí y, deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución Nro. 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008.

Base Legal: Norma V del Título Preliminar, y Arts. 31, 32, 39 y 40 del T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011 del Código Civil.- Ley Nro. 27157 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo Nro. 035-2006-Vivienda.

Derechos Pendientes de Pago S/ 273.00 Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 41º TUO Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Cabrera interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Respecto al punto uno, si no intervienen los cónyuges es porque el predio tiene la calidad de propio conforme se desprende de los antecedentes registrales.
- Si bien es cierto se consignaron, entre otros, como titulares a Sheerley Margot Maguiña Garrido, Elfry Marilin Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greeley Maguiña Garrido y Nina Zoraida Roca Pardave, con el estado civil de casados, de una interpretación del tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP], si no participa la sociedad de gananciales y la fábrica ha sido edificada en terreno propio, entonces, deberá extenderse el asiento de dominio a favor del titular del terreno interveniente en la declaratoria.
- En ese sentido, si la edificación ha sido levantada en terreno propio de uno de los cónyuges y en la declaratoria de fábrica no participa la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales, el bien mantiene la condición de propio, pues la ausencia conjunta de ambos cónyuges debe entenderse que no existe la voluntad de cambio de titularidad al declarar la fábrica.

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

- Con relación al punto dos, resulta aplicable lo señalado en el artículo 61 del RIRP, en el extremo de que no es requisito el informe técnico de verificación de cada sublote que nace fácticamente por la declaratoria de fábrica, pues no lo regula.
- De la misma forma, en el plano de ubicación no es requisito lo exigido por la registradora. En todo caso, estaría aplicando el artículo 60 del RIRP, sin embargo, expresamente el artículo 61 señala que para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima

En esta partida figura inscrito el sub lote 19-B de la etapa 1 de la manzana J, con frente a la calle sin nombre, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio actual es de los copropietarios Iris Margot Garrido Chacón Vda. de Maguiña, William Alejandro Maguiña Corrales [soltero], Sheerley Margot Maguiña Corrales [casada], Elfry Marilin Maguiña Garrido [casada], Grower Henry Maguiña Garrido [casado]), John Greeley Maguiña Garrido [casado], David Efraín Roca Pardave [divorciado], Nina Zoraida Roca Pardave [casada] y Kathia Violeta Ames Rafael de Maguiña.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera**.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuál es la naturaleza de la fábrica levantada sobre suelo propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales?
- Cuando el inmueble pasa a ser propiedad de una sociedad conyugal, ¿se requiere la intervención de ambos cónyuges para efectos de la subdivisión y subsecuente independización de unidades inmobiliarias?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la declaratoria de fábrica con independización por subdivisión en vía de regularización –al amparo de la Ley n.º 27157- del inmueble inscrito en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima. Se fundamenta este pedido en el FOR y demás documentos técnicos que grafican la fábrica a regularizar y la subdivisión correspondiente.

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

2. La primera instancia ha observado el título por las siguientes consideraciones:
 - a. Al advertir que los copropietarios Sheerley Margot Maguiña Garrido, Elfry Marilin Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greely Maguiña Garrido y Nina Zoraida Roca Pardave tienen el estado civil de casados, entonces, a efectos de determinar la procedencia o no de la extensión del asiento de dominio al amparo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se deberá adjuntar la partida de matrimonio de cada una de las personas mencionadas.
 - b. En caso resulte procedente la inscripción del asiento de dominio a favor de cada una de las sociedades conyugales a la que pertenecen las personas referidas en el párrafo precedente, será preciso que intervenga el cónyuge de cada uno de ellos ratificando la independización comprendida en la rogatoria.
 - c. Se ha omitido presentar informe técnico de verificación y plano de ubicación de cada sub lote, asimismo, en la memoria descriptiva no constan las áreas techadas de cada predio dividido.

3. Según los términos expuestos, esta Sala deberá, en primer lugar, verificar si es pertinente o no que se acompañe la partida de matrimonio de los copropietarios indicados.

Ese requerimiento, según se desprende de la esquela impugnada, tiene como propósito determinar si la edificación que se solicita regularizar fue construida durante la vigencia de las sociedades de gananciales de la que cada copropietario forma parte, dado que de ser afirmativa esta cuestión, procedería que la alícuota de cada cotitular de su condición de bien propio se convertiría en bien social, en aplicación de los fundamentos que pasaremos a comentar.

4. En el CCXX Pleno¹ del Tribunal Registral se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria²:

Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce –por imperio de la ley– la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

¹ Realizado el 12 y 13 de diciembre de 2019.

² Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 11.1.2020

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

Este criterio jurisprudencial se sustentó en la resolución n.º 3280-2019-SUNARP-TR-L, del 18.12.2019. Los fundamentos que se desarrollaron en ese pronunciamiento fueron los siguientes³:

«6. [...] Existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir durante el matrimonio:

a) Régimen de separación de patrimonios:

Regulado en los artículos 327 y siguientes del Código Civil. En este régimen, cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes. Asimismo, cada cónyuge responde de sus deudas con sus propios bienes.

Los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal. De lo contrario, se presume que han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

b) Régimen de sociedad de gananciales:

Regulado en los artículos 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

El artículo 302 del mismo cuerpo normativo señala que son bienes propios de cada cónyuge [entre otros]: “1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales [...]. 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito [...].”

El artículo 303 señala respecto de estos bienes que cada cónyuge conserva su libre administración pudiendo disponer de ellos o gravarlos. Respecto a los bienes sociales el artículo 310 del mismo código señala: “Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y rentas de los derechos de autor e inventor.

También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”.

7. A efectos de la calificación de un bien como social o propio, el Código Civil ha optado por establecer presunciones.

El artículo 311 del Código Civil señala que existen las siguientes reglas:

1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

[...]. De esta manera, el **Código ha optado por presumir en virtud del inciso 1 como bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, salvo que se demuestre que el bien mantiene la condición de propio** [conforme se aprecia del artículo 310 precitado].

³ Estos mismos fundamentos han sido recogidos por esta Sala en la Resolución n.º 1548-2021-SUNARP-TR del 31.8.2021.

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

8. En esa línea, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala:

“Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

[...]

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, **el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio”.**

De la lectura de la norma en mención se puede apreciar que para su aplicación deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges
- b) Que la construcción de la edificación haya culminado.
- c) Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de propio. [...]. [Énfasis agregado]

5. Cómo se logra ver, para adoptar ese criterio interpretativo expresado como precedente de observancia obligatoria se considera la presunción de ganancialidad que rige en nuestro sistema legal a favor de la sociedad conyugal.

Por tanto, este Tribunal ya ha establecido en un pronunciamiento previo, y con la calidad de precedente vinculante, que la edificación por la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales sobre terreno propio de uno de los cónyuges, produce, **por imperio de la ley**, la conversión en social de todo el inmueble [construcción y suelo].

6. Para este caso, se encuentra en discusión si las cuotas ideales [bien propio] de los copropietarios Sheerley Margot Maguiña Garrido, Elfry Marilin Maguiña Garrido, Grower Henry Maguiña Garrido, John Greely Maguiña Garrido y Nina Zoraida Roca Pardave, de estado civil casados según se verifica de la partida vinculada, pasan o no a constituirse en bienes sociales de las respectivas sociedades conyugales a las que pertenecen.

En ese orden de ideas, aunque los mencionados titulares suscriben el FOR y demás documentos de la regularización que se solicita inscribir, es preciso que se acompañe la partida de matrimonio de cada uno, que permita identificar no solo los nombres de sus respectivos cónyuges, sino también que la edificación se levantó durante la vigencia de la sociedad de gananciales, siendo este el fundamento que justifica aplicar la presunción de ganancialidad prevista en el artículo 310 del Código Civil antes comentado.

7. Para rebatir ese criterio, el apelante sostiene que el hecho de que la documentación de regularización haya sido firmada, entre otros, por los citados copropietarios importa que sus alícuotas conserven la calidad de bienes propios; sin embargo, esta tesis debe ser desestimada, pues la

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

conversión de bien propio [cuotas ideales] a social está determinada por imperio de la ley.

En ese contexto, para descartar que las acciones y derechos en discusión sean bienes sociales por efecto de la construcción ejecutada sobre el suelo, se deberá adjuntar documentación que acredite que aquellas siguen siendo bienes propios, en caso contrario, la presentación de las partidas de matrimonio arrojará como conclusión la extensión del asiento de dominio a favor de las sociedades gananciales, respecto a cuotas ideales, conforme a las consideraciones desarrolladas.

8. Por otra parte, se verifica que la rogatoria también comprende la independización del predio inscrito en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima en dos sub lotes.

Sobre la figura de la independización, esta califica como un acto eminentemente registral que genera la apertura de partidas registrales independientes de la partida matriz -importando una modificación registral del bien- las cuales podrán ser objeto de diversos actos individuales al incorporarse en el tráfico inmobiliario.

De esa manera, es necesario contar con el consentimiento de los propietarios para el nacimiento de estas nuevas unidades inmobiliarias en el Registro, distintas al bien originario obrante en la partida matriz. En ese sentido, teniendo en cuenta que las consecuencias que genera la independización sí implican una modificación del bien -en la medida que lo fracciona- es exigible que conste la intervención del propietario del predio.

9. Aunado a ello, es preciso incidir en que la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir su valor, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración. Entonces, podemos señalar que la independización modifica la apariencia tabular del bien, significando una modificación sustancial ante el Registro, esto es, una modificación jurídica del predio. Esta eficacia modificatoria, por ende, determina que se trate de un acto de disposición⁴.

Cabe indicar sobre el tema que la doctrina nacional expresa que:

Se considera que también son actos de disposición los que afectan el objeto y, con ello, el derecho, pero no titularidad, que sigue en manos de la misma persona, como ocurre con los actos de constitución régimen de propiedad exclusiva o común, que modifica régimen jurídico del objeto, o los de acumulación o independización de predios, que no cambian la titularidad, pero sí alteran el carácter físico del objeto, creando nuevos derechos⁵.

⁴ Así se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N.º 2008-2021-SUNARP-TR del 7.10.2021.

⁵ Gonzales (2016), *Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313*. Editora y distribuidora Ediciones Legales EIRL. Lima. P. 314.

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

De lo dicho sigue que este Colegiado considera dentro del grupo de actos de disposición todos aquellos que impliquen la modificación “física” del predio sin cambio de titularidad [independizaciones, acumulaciones, constitución de cualesquiera de los regímenes de la llamada propiedad horizontal exclusiva y común, exclusiva y copropiedad, etc.].

- 10.** Ahora, una de las reglas que rige el régimen de sociedad de gananciales es la establecida en el artículo 315 del Código Civil:

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro. Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

Así, para inmuebles se exige la intervención conjunta de los cónyuges cuando los actos son de disposición.

- 11.** En concordancia con las normas contenidas en nuestro Código Civil, el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP], que regula la inscripción de predios, ha establecido lo siguiente: «para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges, por sí o mediante representación».

Como se ve, de esa forma reiterada tanto en la norma sustantiva como en las normas registrales, se ha establecido la necesaria participación de ambos cónyuges para los actos de disposición de bienes sociales, por lo que es deber de las instancias registrales verificar que, en todo acto de disposición de predios de propiedad de la sociedad conyugal, sujeta al régimen de sociedad de gananciales, hayan intervenido ambos esposos.

Para este caso, cuando se adjunten las partidas de matrimonio referidas anteriormente, resultará aplicable la presunción de ganancialidad, por lo que la independización solicitada deberá ser ratificada por los cónyuges de los copropietarios con estado civil de casado. Para eximirse de ello, el recurrente podrá aportar documentación que acredite que los bienes siguen siendo propios.

En consecuencia, **procede confirmar el numeral 1 de la esquila de observación.**

- 12.** Asimismo, la esquila materia de cuestionamiento contempla como exigencia la presentación de un informe técnico de verificación y plano de ubicación por cada sub lote subdividido (lote 19B1 y lote 19B2).

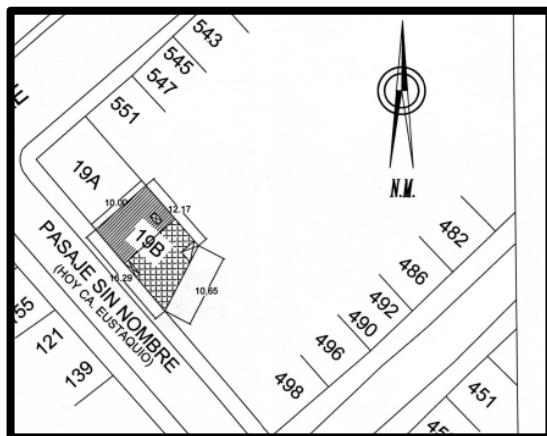
Al respecto, en el título alzado obra el informe técnico de verificación y el plano de ubicación, ambos relativos al terreno matriz inscrito (lote 19B) en la partida vinculada. En relación al informe técnico, como este se refiere al predio matriz, se entiende que, por un criterio lógico [*a maiori ad minus*],

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

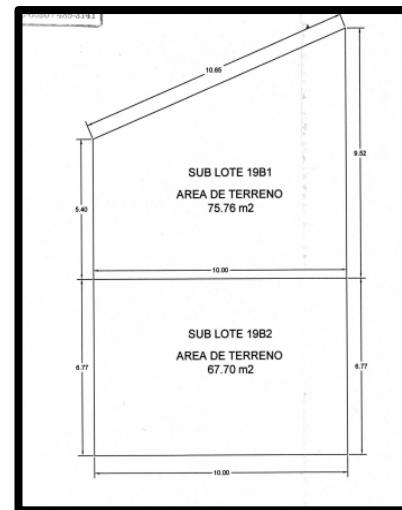
también engloba a los lotes subdivididos, por lo que no cabe exigir nuevo informe por cada porción física desmembrada si ya cuenta con el informe técnico de la integridad del inmueble.

En cuanto al plano de ubicación por cada lote subdividido que la primera instancia requiere, conviene decir que, de la apreciación del plano de ubicación del terreno matriz, así como del plano de subdivisión que consta en el título alzado, destacan los siguientes gráficos:

Plano de ubicación



Plano de subdivisión



De esa confrontación surge que las porciones físicas a independizar [sub lote 19B1 y sub lote 19B2] son graficadas en el plano de ubicación del terreno matriz, por lo que carece de mérito que se ingrese nuevo plano de esa índole por cada área resultante del fraccionamiento del predio matriz.

Por ello, no es necesario que se presente informe técnico y plano de ubicación de cada predio a independizar, por lo que **este extremo del numeral 2 de la observación debe revocarse**.

13. También la registradora advierte de que en la memoria descriptiva no constan las áreas techadas de cada sub lote. Sobre ello, se asume que cuando la primera instancia se refiere a memoria descriptiva es respecto al documento privado de subdivisión con firmas legalizadas notarialmente los días 19 y 21 de agosto del 2021.

En ese sentido, ni de tal documento ni de los planos presentados se verifica la indicación de las áreas techadas que le corresponderían a los predios subdivididos, los cuales, a su vez, se constituirán en nuevas unidades independientes, cuya fábrica a regularizar no solo debe dar cuenta de sus ambientes, sino también de las áreas techadas y área libre del primer piso

RESOLUCIÓN N.º 153-2022-SUNARP-TR

a las que se refiere el artículo 79 primer párrafo del RIRP⁶. Por esa razón, **este aspecto del numeral 2 de la esquela debe ser confirmado.**

- 14.** Por último, se advierte que en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima no consta anotada la apelación conforme a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos⁷, por lo que procede disponer que la primera instancia efectúe dicha anotación.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR el primer numeral de la observación emitida contra el título alzado y el numeral segundo en lo relativo a la indicación de áreas, con la precisión detallada en el fundamento décimo tercero de esta resolución.

REVOCAR el numeral segundo de la observación en lo concerniente a la presentación de informe técnico y plano de ubicación de cada predio a independizar.

DISPONER la anotación de la apelación en la partida n.º 14493615 del Registro de Predios de Lima.

Regístrate y comuníquese.

Fdo.

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal del Tribunal Registral

⁶ Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.

(...).

⁷ Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.