



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN No. 949-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de marzo de 2022

APELANTE : **CARLOS ALBERTO MUÑOZ DELGADO**
TÍTULO : N° 2751360 del 05.10.2021
RECURSO : N° 0001146 del 11.01.2022
REGISTRO : **PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **AMPLIACIÓN DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN Y OTRO**
SUMILLA :

ALERO EXTERNO

“El alero externo deberá formar parte de la descripción de la edificación, pues la consignación de sus medidas y área justifica el incremento de área de los pisos superiores, en la medida que acrecienta el área ocupada de estos pisos”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica, independización, reglamento interno y servidumbre respecto de la edificación inscrita en la partida electrónica N° 45590437 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Formulario de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública otorgada por el notario Hugo Echavarría Arellano de fecha 24.08.2021.
- Formulario Registral N° 01 (Ley N° 27157) suscrito por la Ing. Jheny Pérez Huamán y Mario del Carmen Peralta Ranilla, con firmas certificadas por los notarios de Lima Manuel del Villar Prado e Igor Sobrevilla Donayre el 30.09.2021 y 16.08.2021 respectivamente.
- Informe Técnico de verificación suscrito por la Ing. Jheny Pérez Huamán, con firma certificada por el notario de Lima Manuel del Villar Prado el 30.09.2021.
- Memoria descriptiva suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán y Mario del Carmen Peralta Ranilla, con firmas certificadas por los notarios



RESOLUCIÓN No.949-2022-SUNARP-TR

de Lima Manuel del Villar Prado e Igor Sobrevilla Donayre el 30.09.2021 y 16.08.2021 respectivamente.

- Declaración Jurada (Ley N° 30830) suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán con firma certificada por el notario de Lima Manuel del Villar Prado el 30.09.2021.
- Solicitud de inscripción de independización y Reglamento Interno suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán y Mario del Carmen Peralta Ranilla, con firmas certificadas por los notarios de Lima Manuel del Villar Prado e Igor Sobrevilla Donayre el 30.09.2021 y 16.08.2021 respectivamente.
- Plano de localización y ubicación (lámina U-01) suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán con firma certificada por el notario de Lima Manuel del Villar Prado el 30.09.2021.
- Plano de distribución - planos de intervenciones (lámina A-01) suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán con firma certificada por el notario de Lima Manuel del Villar Prado el 30.09.2021.
- Plano de distribución - planos resultantes (lámina A-02) suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán con firma certificada por el notario de Lima Manuel del Villar Prado el 30.09.2021.
- Plano de independización (lámina I-01) suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán con firma certificada por el notario de Lima Manuel del Villar Prado el 30.09.2021.

- **Con el reingreso del 2812.2021 se han presentado:**

- Aclaración de independización suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán y Mario del Carmen Peralta Ranilla con firmas certificadas por los notarios de Lima Manuel del Villar Prado e Igor Sobrevilla Donayre el 10.12.2021 y 17.12.2021 respectivamente.
- Anexo N° 4 (Ley N° 27157) suscrito por la Ing. Jheny Pérez Huamán y Mario del Carmen Peralta Ranilla, con firmas certificadas por los notarios de Lima Manuel del Villar Prado e Igor Sobrevilla Donayre el 10.12.2021 y 17.12.2021 respectivamente.
- Plano de servidumbre de paso (lámina S-01) suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán con firma certificada por el notario de Lima Manuel del Villar Prado el 10.12.2021.
- Plano de independización (lámina I-01) suscrita por la Ing. Jheny Pérez Huamán con firma certificada por el notario de Lima Manuel del Villar Prado el 10.12.2021.
- Recurso de apelación.



RESOLUCIÓN No.949-2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Jackson Alarcón Llange, observó el título en los siguientes términos:

“(…)

1. Visto el reingreso se reitera el punto 4 de la observación de fecha 17.11.21, por cuanto no ha sido subsanado, siendo la siguiente: asimismo, se deja constancia que se adjunta nuevo plano de independización, con el polígono similar al plano ingresado en la primera presentación del título.

4. En el plano de ubicación señala área de volado para el tercer piso 14.01 m2, los mismos que no se proyectan en el plano de independización, dejándose constancia que la proyección del segundo piso hacia los pisos superiores es la misma, no existiendo modificación alguna. Aclarar.

“(…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, con los siguientes fundamentos:

- Se aclara: “el 28 de diciembre del 2021, se reingreso la documentación pertinente (nuevos planos de independización) para la aclaración de la observación formulada, donde se proyectan los volados desde el segundo nivel hacia los pisos superiores y a su vez se indican la condición de los mismos (algunos con solo área ocupada y otros con área ocupada y techada) de acuerdo a la arquitectura existente”.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N° 45590437 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el inmueble signado con numero 281 y 277 con frente a la Avenida J. Madrid del distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN



RESOLUCIÓN No.949-2022-SUNARP-TR

Interviene como ponente el Vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Se debe proceder a graficar los aleros en los planos de distribución?

VI. ANÁLISIS.

1. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común¹ es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común²; esto por cuanto, 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.

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

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

2. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y

¹ Dicho régimen se encuentra regulado por la Ley N° 27157 y su reglamento cuyo TUO fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-MTC, norma última que lo define en su artículo 129 como aquel "(...) régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común".

² En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como "propiedad horizontal", en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, como sucede en el caso de la propiedad común; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.



RESOLUCIÓN No.949-2022-SUNARP-TR

bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20.7.1999, y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17.2.2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el T.U.O. mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica, independización, reglamento interno y servidumbre respecto de la edificación inscrita en la partida electrónica N° 45590437 del Registro de Predios de Lima.

El registrador observó el título reiterando el punto 4 de la esquila de observación anterior de fecha 17.11.2021, en la forma siguiente:

“4.- En el plano de ubicación señala área de volado para el tercer piso 14.01 m², los mismos que no se proyectan en el plano de independización, dejándose constancia que la proyección del segundo piso hacia los pisos superiores es la misma, no existiendo modificación alguna. Aclarar.”.

4. Al respecto, el Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, define al área techada, como la sumatoria de la superficie y/o área de las proyecciones de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso³.

Por otra parte, el artículo 2 del TUO del reglamento de la Ley N° 27157, con relación al área techada señala que corresponde al área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso, incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo.

5. Cabe mencionar que los aleros o voladizos externos no formarán parte de las áreas ocupadas ni techadas del nivel en el que se generan, por cuanto sobrepasan los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo.

Sin embargo, el alero externo deberá formar parte de la descripción de la edificación, pues la consignación de sus medidas y área justifica el incremento de área de los pisos superiores, en la medida que acrecienta el área ocupada de estos pisos.

³ Norma Técnica G.040 Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, según texto modificado por Decreto Supremo 029-2021-VIVIENDA publicada el 29.01.2021.



RESOLUCIÓN No.949-2022-SUNARP-TR

Es decir, sí resulta necesario consignar el área del alero en el primer piso, así como en los niveles en los que se genere, como un área distinta al área techada del respectivo piso, a efectos de establecer el incremento de área en el siguiente nivel.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 117-2013-SUNARP-TR-L del 22/1/2013, N° 1888-2014-SUNARP-TR-L del 3/9/2014, N° 2393-2014-SUNARP-TR-L del 17/12/2014, entre otras.

6. De lo expuesto, tenemos que la determinación del área del alero, así como su ubicación gráfica en los planos que se adjunten resulta necesaria, a efectos de proceder con la inscripción de los actos rogados.

En el presente caso se han identificado los dos aleros externos en el plano de ubicación, lo que permite determinar su existencia, no siendo necesario su gráfico en los planos de distribución.

Aunado a lo expuesto, debemos tener presente que el artículo 9⁴ de la Norma Técnica GE.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones no hace referencia a que se deben graficar los aleros –balcones–.

Sin perjuicio de lo anterior, con la subsanación del 28.12.2021 se ha presentado el plano de independización donde se grafica el alero del tercer piso.

Consecuentemente corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-

⁴ Artículo 9.- Los planos de distribución por niveles del proyecto de arquitectura deben contener, en lo que sea pertinente, la siguiente información:

- a) Niveles de pisos terminados;
- b) Dimensiones de los ambientes;
- c) Indicación de los materiales de acabados;
- d) Nombres de los ambientes;
- e) Mobiliario fijo;
- f) Amoblamiento, cuando se trate de dimensiones mínimas o sea necesario para entender el uso;
- y
- g) Ubicación de los tableros eléctricos



RESOLUCIÓN No.949-2022-SUNARP-TR

SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°062-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 07.03.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución y **DISPONER** la inscripción del título, previa verificación de pago de los derechos registrales que corresponda.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral