



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

Lima, 25 de mayo de 2022

APELANTE : NICOLAS JUAN CASTILLO NEYRA.
TÍTULO : N° 3686426 del 30/12/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 011511 del 21/3/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Declaratoria de fábrica y otros actos.
SUMILLA :

PROTOCOLO EN LOS REGLAMENTOS INTERNOS

El requisito del literal f) del artículo 42 de la Ley N° 27157, referido a la incorporación de un protocolo en el reglamento interno, es un requisito formal que no repercute en la validez del documento ni afecta a terceros, por lo que su omisión no constituye obstáculo para la inscripción.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de declaratoria de fábrica, el otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común y la independización de las unidades inmobiliarias resultantes, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 49011799 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Formulario Registral N° 2 – Ley N° 27157 suscrito por verificador ingeniero civil Florencio Isidro Gamboa, y por los propietarios Cesar Wilfredo Vilchez Poma y Daisy Ysaura Albuquerque Moreno, con firmas certificadas por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 29/12/2021.
- Informe técnico de verificación suscrito por verificador ingeniero civil Florencio Isidro Gamboa, con firma certificada por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 29/12/2021.



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

- Declaración jurada suscrita por verificador ingeniero civil Florencio Isidro Gamboa, con firma certificada por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 29/12/2021.
- Documento privado de independización de unidades inmobiliarias suscrito por verificador ingeniero civil Florencio Isidro Gamboa, y por los propietarios Cesar Wilfredo Vílchez Poma y Daisy Ysaura Albuquerque Moreno, con firmas certificadas por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 29/12/2021.
- Reglamento interno suscrito por Cesar Wilfredo Vílchez Poma y Daisy Ysaura Albuquerque Moreno, con firmas certificadas por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 29/12/2021.
- Plano de localización y ubicación (lámina U-1) suscrito por verificador ingeniero civil Florencio Isidro Gamboa, con firma certificada por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 29/12/2021.
- Plano de arquitectura (lámina A-1) suscrito por verificador ingeniero civil Florencio Isidro Gamboa, con firma certificada por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 29/12/2021.
- Plano perimétrico (lámina I-1) suscrito por verificador ingeniero civil Florencio Isidro Gamboa, con firma certificada por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 29/12/2021.

Con el reingreso del 21/2/2022, se presentó la documentación siguiente:

- Anexo N° 4 – Ley 27157, suscrito por verificador ingeniero civil Florencio Isidro Gamboa, con firma certificada por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 18/2/2022.
- Reglamento interno aclaratorio suscrito por Daisy Ysaura Albuquerque Moreno por derecho propio y en representación de Cesar Wilfredo Vílchez Poma, con firma certificada por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 18/2/2022.
- Certificado de inscripción con N° de solicitud 3621364 expedido digitalmente por el Reniec el 9/2/2022.
- Copia del DNI de Daisy Ysaura Albuquerque Moreno certificada por notario de Lima Manuel Del Villar Prado el 18/2/2022.

Con reingreso del 3/3/2022 se presentó escrito subsanatorio suscrito por Nicolas Juan Castillo Neyra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Erika Rospigliosi Caso observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es)

Calificado el reingreso, se observa lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

1. El artículo 42 del Reglamento de la Ley 27157, modificada por la Ley 31264, establece que el Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, "un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta de Propietarios a los residentes de la unidad inmobiliaria, como a los que trabajan en ella." Sírvase subsanar.

Se deja constancia que el artículo 109 de la Constitución Política del Perú establece que las normas son obligatorias desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte. En el presente caso, la Ley 31264 no establece una postergación para la entrada en vigencia de sus disposiciones.

Subsanación: Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (Art. 1413° 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. 31 del Decreto Supremo Nro. 035-2006- Vivienda, con las formalidades de ley (legalización de firmas del Verificador Responsable y propietarios según corresponda).- La modificación o corrección del Reglamento Interno y de la Memoria Descriptiva de la Independización se hará por Documento Privado con firmas legalizadas aclarando o rectificando solo los puntos pertinentes.

Base Legal: Numeral V del Título Preliminar, artículos 31° y 32° del T UO. del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2011° del Código Civil; Ley N°30830; D.S. N°008-2019-VIVIENDA; Ley N°27157; D.S. N°035-2006-VIVIENDA y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente indica que se dé trámite a la apelación interpuesta, para que en su oportunidad el superior jerárquico revoque la observación y que al momento de resolver se otorgue 20 días de ampliación de vigencia del título, para así lograr la inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1654738 que continúa en la partida electrónica N° 49011799 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida se encuentra registrado el predio ubicado en la Av. Constructores, lote 16 de la manzana Q, Urbanización Santa Raquel –



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

Primera Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio se encuentra registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Cesar Wilfredo Vilchez Poma y Daisy Ysaura Alburquerque Moreno, conforme al asiento C-1 de la citada partida.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- ¿Qué requisitos debe contener el reglamento interno que rige a una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) 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.

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

¹ **Artículo 2011.-** Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...).



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

“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;

(...)”.

3. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de declaratoria de fábrica, el otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común y la independización de las unidades inmobiliarias resultantes, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 49011799 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora denegó la inscripción señalando que deberá cumplir con el artículo 42 del Reglamento de la Ley 27157, modificada por la Ley 31264, que establece que el Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, "un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta de Propietarios a los residentes de la unidad inmobiliaria, como a los que trabajan en ella.

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar los requisitos que debe contener el reglamento interno que rige a una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común.

4. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común² es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común³. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una

² 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” (...).

³ 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



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

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.

5. 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, publicada el 20/7/1999, y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, cuyo TUO fue aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

En el artículo 126 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA se indica cuáles son las unidades inmobiliarias reguladas por la citada normativa:

“Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

- a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
- b) Quintas.
- c) Casas en copropiedad.
- d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.
- e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes”.

Asimismo, el artículo 127 otorga la posibilidad de elección del régimen por el cual se registrará la edificación cuando se indica que:

“Al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores”.

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.



En el artículo 129 se expone las características de un Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común:

“RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN
(...)

Artículo 129.- Concepto

Es el 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. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios”.

6. Con relación a la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, en el artículo 63⁴ del RIRP 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 con la formalidad prevista en el artículo 86;
- b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle en el que se detalle 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 la memoria descriptiva 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.

7. Ahora bien, el reglamento interno tiene como característica ser un negocio jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta al dominio de los propietarios, transformando una situación dominical, normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al

⁴ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP/SN del 23/06/2021, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/06/2021, que según su artículo 3 entró en vigencia al día siguiente de su publicación, siendo aplicable inclusive a los títulos en trámite a la fecha de su entrada en vigencia.



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

objeto mismo de la propiedad, al vincular indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes⁵.

La segunda característica fundamental es que da origen a un régimen especial de propiedad (propiedad exclusiva y propiedad común), en el cual se establece un sistema complejo de facultades, limitaciones, cargas y obligaciones, que viene a constituir una “*lex rei*” que vincula a los otorgantes del acto y a los sucesivos adquirentes⁶.

8. En esa línea, en lo que atañe al contenido del reglamento interno, el artículo 42 de la Ley N° 27151, señala:

“Artículo 42.- Del contenido

El Reglamento Interno debe contener, **obligatoriamente**, lo siguiente:

- a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);
- b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;
- c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;
- d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;
- e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.”

9. No obstante, con fecha 9/7/2021 se publicó en el diario oficial El Peruano la Ley N° 31264 - Ley Que Modifica 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, para responder ante Emergencias Sanitarias y Similares

Mediante citada Ley se adoptaron medidas complementarias a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común de modo que se establezcan reglas adicionales con acuerdo de los vecinos, teniendo una respuesta solidaria y rápida ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria.

⁵ Así se señala en los “Antecedentes y consideraciones” de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común” (Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN).

⁶ *Ibíd.*



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

En ese sentido, el artículo 3 de la norma en mención modificó el artículo 42 de la Ley N° 27157, incorporando el literal f) a los requisitos que **obligatoriamente** debe contener el reglamento interno, conforme a lo siguiente:

“f) Un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta de Propietarios a los residentes de la unidad inmobiliaria, como a los que trabajan en ella.

El promotor o constructor o, en su caso, los propietarios pueden optar por asumir el “Modelo de Protocolo ante Emergencias”, que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo”.

Entonces, de acuerdo a lo dispuesto en el literal f del artículo 42 de la Ley N° 27157, corresponde que en el reglamento interno se consigne el protocolo en mención.

10. No obstante, en pleno registral N° 262 realizado el día 18 de mayo de 2022, se aprobó el siguiente criterio:

PROTOCOLO EN LOS REGLAMENTOS INTERNOS

El requisito del literal f) del artículo 42 de la Ley N° 27157, referido a la incorporación de un protocolo en el reglamento interno, es un requisito formal que no repercute en la validez del documento ni afecta a terceros, por lo que su omisión no constituye obstáculo para la inscripción.

Dentro de los fundamentos que conllevaron a aprobar el criterio antes referido, tenemos:

“El hecho de que exista la obligatoriedad de consignar un “protocolo” en el reglamento interno, no significa que la exigibilidad deba darse [por parte del Registro].

No podríamos decir que se califica el protocolo, toda vez que la controversia es si la falta de un protocolo amerita observación. En ese sentido, siguiendo la línea del Tribunal: muchas veces cuando se establece cuál debe ser el contenido de un documento, el Tribunal ha señalado – en precedente y resoluciones reiteradas – que la omisión de algún requisito que deba estar en el documento conforme a Ley, no es obstáculo para la inscripción. Por ejemplo: el número de serie donde inicia una escritura pública que debe constar [según D. Leg. 1049], el Tribunal adoptó el precedente que establece de que dicha omisión no afecta la validez de la escritura y ello no da mérito a su observación. Y así en otros casos referidos a las formalidades de una escritura pública.

De otro lado, ¿la omisión [del protocolo] constituye un obstáculo [para la inscripción]? No, por dos razones: i) Por la línea del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

antes mencionada; y, ii) porque no es un aspecto relevante para terceros (no estamos hablando de quorum, mayorías, convocatoria, plazo del presidente); entonces, el reglamento es válido y no ha incurrido en causal de nulidad o anulabilidad.

Así también, se considera que el protocolo de emergencias sanitarias es una cuestión interna; que se consigne o no en el reglamento interno, no afecta a terceros.”

11. En la Resolución de 23 de octubre de 2012 de la Dirección de los Registros y del Notariado de España, se expresó:

“(…) 3. El régimen de propiedad horizontal y su estatuto privativo se rigen en primer lugar por las normas imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal y en segundo lugar por la autonomía de la voluntad de las partes, plasmada en el título constitutivo y sus estatutos, pero en este segundo caso, sólo en cuanto no se opongan a la propia Ley de Propiedad Horizontal y sus normas imperativas, así como al artículo 396 del Código Civil, especialmente en su último párrafo, y a los artículos 8.4.º y 5.º y 107.11 de la Ley Hipotecaria. Ciertamente, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 8 de marzo de 1994, con cita de reiterada jurisprudencia, proclama que la regla general en materia de propiedad horizontal es la imperatividad, y no la autonomía de la voluntad. Pero ello no excluye que se permitan pactos o modificaciones estatutarias que no afecten a la estructura esencial del régimen de propiedad horizontal y guarden coherencia con el mismo. En este punto conviene tener en cuenta las distintas clases de elementos comunes, así como la posibilidad de atribución de usos exclusivos a determinados propietarios con la consiguiente exclusión de tal uso a los demás, y también las normas sobre contribución de los propietarios a mejoras sobre determinadas instalaciones y la posibilidad en determinados casos de privarles de la mejora o ventaja a los que hayan decidido no contribuir a su instalación (cfr. artículo 11.2 de la Ley de Propiedad Horizontal)”.

Las normas del régimen de propiedad horizontal (Ley N° 27157), son imperativas, incluyéndose el reglamento interno; sin embargo, la propia norma indica cuáles de sus disposiciones tienen el carácter de dispositivas, como por ejemplo en el caso del quórum y mayorías calificadas para la adopción de acuerdos por la junta de propietarios. Asimismo, el reglamento de la acotada ley cuando establece el contenido del reglamento interno señala que puede comprender cualquier acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

12. El agregado al art. 42 de la Ley N° 27157, sobre el protocolo para situaciones de emergencias sanitarias o desastres, no tiene el carácter de norma imperativa, porque no es consubstancial al régimen de propiedad horizontal, esto es, que ya sea que se escoja el régimen de propiedad horizontal o el régimen de independización y copropiedad, lo que resulta indispensable y no puede faltar para el funcionamiento normal u ordinario de la edificación es la descripción y finalidad de las secciones de propiedad exclusiva, la relación de bienes y servicios comunes, los



RESOLUCIÓN No. - 2009 -2022-SUNARP-TR

porcentajes de participación en las áreas comunes, el régimen de la junta de propietarios, etc.

La omisión del protocolo en el reglamento interno no puede ser motivo de observación del título respectivo, porque no es un aspecto que impida u obstaculice el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal.

Por lo antes expuesto, y teniendo en cuenta que en el reglamento interno se ha omitido el protocolo, **corresponde revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Con la intervención del vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez, autorizado por Resolución N° 106-2022-SUNARP/PT de 9/5/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER su inscripción** conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIERREZ