



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintisiete de enero del dos mil seis.

APELANTE : JUDITH M. V. OLIVERA TORRES
TÍTULO : 410526-2005
INGRESO : 181-2005
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO INSCRIBIBLE: REGULARIZACIÓN DE DECLARACIÓN DE
FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO
INTERNO

SUMILLA(S):

Procedencia de observación por defectos de forma del título

El defecto de forma constituye motivo de observación sólo si impide de modo absoluto al Registrador apreciar y tener certeza que el acto o derecho existe y está contenido en el título. En ese sentido, no es observable el parte judicial cuyo oficio tiene fecha anterior a las copias certificadas de los actuados pertinentes, si es posible determinar indubitablemente que el proceso existe, y que el mandato judicial fue expedido.

División y partición acordada en conciliación aprobada judicialmente y necesidad de nuevo título

Es inscribible la adjudicación de diversas secciones de un edificio en mérito a la adjudicación acordada en una conciliación aprobada judicialmente, sin que sea exigible nuevo título en que conste dicha adjudicación.

Carácter invalorado de la división y partición

La permuta de cuotas ideales que supone la adjudicación por división y partición no exige valorizar los bienes correspondientes. En consecuencia, la inscripción de dicho acto devenga derechos registrales como acto invalorado.



Aplicación del procedimiento de regularización de régimen de propiedad exclusiva y común de hecho generado luego de vigencia de Ley N° 27157

Pueden acogerse al procedimiento de regularización de edificaciones normado por los artículos 6° de la Ley N° 27157 y 19° al 23° de su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC, aquellos propietarios de secciones exclusivas de un edificio cuyo régimen de propiedad exclusiva y común se configuró de hecho incluso después que la Ley N° 27157 entró en vigencia

La declaración de fábrica como acto de administración

La declaración de fábrica tiene la naturaleza de un acto de administración, por lo que tratándose de un predio perteneciente a una comunidad de bienes puede ser realizada por cualquiera de los cónyuges o por la mayoría de copropietarios, según sea el caso.

Aplicación del artículo 310° del Código Civil y segundo párrafo del artículo 74° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios a supuestos esencialmente iguales

La ampliación, modificación, reparación o puesta en valor –con recursos de la sociedad conyugal- de una edificación que constituye bien propio de uno de los cónyuges da lugar a considerar el predio como bien conyugal, siendo aplicables el artículo 310° del Código Civil y el segundo párrafo del artículo 74° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Inaplicación del artículo 310° del Código Civil y segundo párrafo del artículo 74° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios

La ejecución de obras de acondicionamiento o refacción –con recursos de la sociedad conyugal- sobre una edificación que constituye bien propio de uno de los cónyuges no dan lugar a considerar el predio como bien conyugal, por lo que no son aplicables el artículo 310° del Código Civil y el segundo párrafo del artículo 74° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino el artículo 938° del mismo Código.

Legislación aplicable para calificar infracción de parámetros urbanísticos y edificatorios

Para determinar si una edificación incumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios debe considerarse la legislación vigente al tiempo en que se culminó la edificación, y no la que rige al momento de la presentación del título de regularización al Registro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título alzado la señora Olivera Torres solicitó la inscripción de la regularización de la declaración de fábrica, independización bajo



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

régimen de propiedad exclusiva y común y el reglamento interno de la edificación levantada sobre el terreno de propiedad ubicado en el distrito de San Borja, Lima, que aparece inscrito a nombre de los señores Agustina Bernal Bravo, Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y los sucesores de Jorge Raúl Ríos Bernal. Para tal efecto presentó los siguientes documentos:

1. Formulario Registral N° 02, suscrito por los propietarios del predio Ernesto Rodolfo y Rafael Ríos Bernal, y por el verificador responsable Pedro Calderón La Madrid, con la constancia de la falta de intervención de la condómina Magaly Frihorela Ríos Trujillo.
2. Partes judiciales cursados por el juez del 48° Juzgado Civil de Lima, en ejecución del exhorto librado por el de igual clase de Huánuco en el Expediente N° 1658-2000 seguido por Agustina Bernal Bravo, Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y tres de los sucesores de Jorge Raúl Ríos Bernal contra la cuarta sucesora de este último, doña Magaly Frihorela Ríos Trujillo, sobre División y Partición. Los partes judiciales contienen la conciliación aprobada judicialmente en virtud de la cual las partes acordaron adjudicarse el edificio construido en la avenida San Luis del distrito de San Borja, Lima, de la siguiente forma: i) el primer y segundo piso se adjudicaron a Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, ii) el tercer piso se le adjudicó a Magaly Frihorela Ríos Trujillo, iii) el cuarto, quinto y sexto piso se adjudicaron a Rafael Ríos Bernal.
3. Memoria descriptiva de la edificación, en documento distinto al FOR.
4. Informe Técnico de Verificación suscrito por el verificador responsable Calderón La Madrid, contenido en copia simple del formato aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.
5. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de San Borja.
6. Reglamento Interno de la edificación.
7. Certificado de numeración de finca N° 7822 del edificio, emitido por la mencionada Municipalidad.
8. Carta notarial cursada a doña Magaly Frihorela Ríos Trujillo por los condóminos Ernesto Rodolfo y Rafael Ríos Bernal, convocándola a una reunión de propietarios del edificio de la avenida San Luis (San Borja, Lima) para el 27.10.2004, cuya agenda sería acordar la regularización de la edificación y del régimen de propiedad exclusiva y común del edificio.



9. Acta de la reunión de propietarios llevada a cabo el 27.10.2004, extendida de fojas 1 a 3 del libro de actas de la junta de propietarios legalizado por el notario de Lima Francisco Banda Gonzáles en fecha 12.11.2001, en copia certificada por la notario de Lima Rosalía Mejía Rosasco.
10. Publicaciones del extracto de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios en la reunión del 27.10.2004, efectuadas en el diario oficial "El Peruano" y en el diario "El Nacional".
11. Planos de ubicación, de distribución y de independización, así como el esquema de localización del predio, suscritos por los propietarios y por el verificador responsable.

En vía de subsanación fueron presentados: i) documento con las firmas de Rafael y Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, legalizadas notarialmente, en el que se consignan los valores de cada una de las secciones en que se divide el edificio; ii) Constancia Tributaria N° 660-2005-MSB-GR-JSOC, mediante la cual la Municipalidad Distrital de San Borja declara que no existe deuda tributaria por concepto de impuesto predial; iii) parte judicial cursado por el Primer Juzgado Mixto de Huánuco mediante Oficio N° 1607-2000-1er.JM-HCO; iv) otros documentos técnicos, como planos y memoria descriptiva.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue objeto de diversas observaciones, efectuadas inicialmente por la Registradora Pública (e) Emelina Nelly Alarcón Cama mediante esquelas del 12.09.2005 y 12.10.2005. Reingresado el título subsanando los defectos advertidos, finalmente fue observado por el Registrador Público Dr. Edgar Sergio Paredes Aldave, mediante esquila del 09.11.2005, cuyo texto literal es el siguiente:

"PARTES JUDICIALES:

Se observa discrepancia entre la fecha de certificación de los partes 23/02/2005 por el secretario del juzgado y la fecha del oficio dirigido al Juez de Lima para su diligenciamiento que indica 21/02/2005. Sírvase aclarar.

PROPIETARIOS:

Sírvase considerar que para los casos que se solicite la regularización de una edificación que en conjunto pertenece a una pluralidad de copropietarios conforme consta de los asientos C0001 y C0002 de la partida electrónica N° 41905123, requerirá la intervención unánime



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

de todos ellos en la formulación de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno; en vista que dicha declaración y sometimiento a un régimen especial de propiedad formaliza un acto de disposición de la propiedad. Para dichos efectos sírvase considerar lo dispuesto por el inc. 1) Art. 971° CC que señala que los acuerdos deberán ser adoptados por unanimidad. En este sentido, sírvase presentar documento donde Magaly Frihorela Ríos Trujillo (co-propietaria según acuerdo de acta de conciliación) suscriba y ratifique el procedimiento de regularización de fábrica (FOR), independización y reglamento interno y anexos. En caso de ser menor de edad, sírvase proceder según las normas que rigen la patria potestad y/o tutela establecidas en los Art. 447° y 448° del Código Civil.

Se deja constancia que para el presente caso no es de aplicación lo dispuesto por el Cap. II, Título 1, Ley N° 27157 y Cap. I, Tit. II del D.S. N° 008-2000-MTC, que establecen las formalidades requeridas para el acuerdo de inicio del proceso de regularización cuando el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común se haya configurado de hecho con anterioridad al 21/07/1999. Por tanto, se reserva la presentación de la carta notarial, acta de junta del 27/10/2004 y publicación en el diario oficial de los acuerdos adoptados por los demás co-propietarios.

Sin perjuicio de lo expuesto, se procede a la calificación al presente título en los siguientes extremos:

REGLAMENTO INTERNO:

Sírvase considerar que conforme al Art. 70° del RIRP, el acuerdo de designación de presidente de junta deberá ser aprobado siempre que exista pluralidad de propietarios y no copropiedad.

ADJUDICACION:

Visto que con la adjudicación se extingue el régimen de co-propiedad sobre el terreno y edificación, dicho acuerdo deberá constar en instrumento público suscrito por la totalidad de los co-propietarios (acuerdo unánime), en el cual se indique la valorización de cada uno de los inmuebles adjudicados. Asimismo, de conformidad al D. Leg. 776 modificado por la Ley 27616, deberá acreditarse el pago del Impuesto Predial correspondiente al año en que se produjo la primera adjudicación vía judicial, es decir, del año 1995.

Se deja constancia que la presentación del PU y HR no son suficientes para acreditar el pago del referido impuesto (dejan constancia de la propiedad del inmueble y determinación de su ubicación), en tal sentido, sírvase adjuntar copia certificada notarialmente o autenticada



por fedatario de esta oficina registral, de los recibos de pago del impuesto y/o Constancia de no Adeudos del año de las transferencias.

REINGRESO (29/09/2005):

• Respecto a las nuevas copias certificadas de fecha 02/11/2000, téngase en cuenta lo dispuesto por el Décimo Pleno del Tribunal Registral que señala: *Primer Precedente.*- "Cuando el mandato judicial para realizar una anotación o inscripción proviene de un Juez cuyo ámbito de competencia territorial no coincide con el Registro en donde deba ejecutarse, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues la autoridad judicial consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía" (Res. N° 032-2005-SUNARP/SA). Por tanto, para presente calificación no se toma en cuenta la copias certificadas presentadas al reingreso. A fin de subsanar la observación recaída en este extremo, sírvase presentar nueva resolución emitida por el juzgado de origen en la cual se rectifique la observación advertida.

• Considerando que Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y Magaly Frihorela Ríos Trujillo adquieren la copropiedad del inmueble inscrito en la P.E.N° 41905123, resulta indispensable la intervención en el FOR de todos los copropietarios y de sus cónyuges, en caso de ser casados, en razón de que mediante dicha declaración se formaliza un acto jurídico que importa disposición y no administración, por cuanto a través de la construcción se está modificando sustancialmente la composición del inmueble. (Res. N° 174-2001-ORLC/TR).

Por tanto, el procedimiento de regularización de edificación normado por la Ley N° 27157 y Reglamento D.S. N° 008-2000-MTC, SOLO PODRA REALIZARSE CON LA INTERVENCION DE TODOS LOS PROPIETARIOS, de conformidad al Art. 971° CC que señala textualmente: "Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: 1). Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él". En este sentido, la co-propietaria Magaly Frihorela Ríos Trujillo deberá refrendar (suscribir) la documentación presentada a efectos de inscribir la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno.

• Para efectos de la liquidación y consecuente inscripción de la adjudicación, la valorización de cada uno de los inmuebles independizados deberá realizarse mediante instrumento público suscrito



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

por todos los co-propietarios, v.gr. Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y Magaly Frihorela Ríos Trujillo.

• Téngase en cuenta que la declaración unilateral de prescripción del impuesto predial señalada al reingreso no resulta suficiente para acreditar su inexigibilidad, en todo caso deberá presentar "certificación municipal" que acredite que, a la fecha, el pago del referido impuesto se encuentra prescrito. Se deja constancia que dicho documento deberá ser suscrito por funcionario municipal competente.

Al respecto, sírvase considerar la Res. N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23/07/2004 que señala que el ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto.

REINGRESO (31/10/2005):

i) En relación a los partes judiciales, téngase en cuenta que mediante Resolución N° 18 se dispone el LIBRAMIENTO de EXHORTO al juzgado de igual clase de turno de Lima que como se ordena en el Acta de Conciliación es a costo de las partes (pago de las tasas judiciales correspondientes). Por tanto, es plenamente aplicable lo dispuesto en el Décimo Pleno del Tribunal Registral en tanto que existe una resolución que dispone el libramiento del exhorto. Cabe precisar mediante Resolución N° 21 el juzgado desestimó el pedido de las partes en diligenciar personalmente el oficio que contiene el mandato judicial.

ii) Visto lo expuesto al reingreso, sólo se requerirá la intervención de los siguientes copropietarios - adjudicatarios: Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y Magaly Frihorela Ríos Trujillo. Consecuentemente, se mantiene la observación con las precisiones anotadas, por lo que deberá intervenir en el procedimiento de regularización de edificación, declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno la co-propietaria Magaly Frihorela Ríos Trujillo.

iii) Considerando que la construcción de una edificación es el presupuesto necesario para que exista el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (Art. 67° y 71° RIRP.), y teniendo en cuenta que la fábrica recién se concluyó el año 1999, es decir, con posterioridad a la fecha del Acta de Conciliación Judicial que adjudica el inmueble -aún no edificado- por pisos, deberá ser necesaria la intervención de todos los co-propietarios de la edificación, de conformidad con el inc. 1) Art. 971 CC que exige unanimidad para introducir modificaciones al bien toda vez que la edificación importa un acto de disposición que afecta la composición del patrimonio. Por lo tanto, resulta necesaria la intervención de Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, Rafael Ríos Bernal y Magaly Frihorela Ríos Trujillo en la declaratoria de fábrica,



independización y reglamento interno ya que mediante este proceso de regularización se está modificando la composición del inmueble. En este sentido, se reitera que para el presente caso no es de aplicación lo dispuesto por el Art. 6° Ley N°27157 y Art. 19° D.S. N° 008-2000-MTC que amparan la inscripción del procedimiento de regularización de edificación mediante uso de cartas notariales, publicaciones en el diario y demás, por cuanto dicho supuesto sólo se configura cuando el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común PRE-EXISTA DE HECHO. Al respecto, sírvase considerar el criterio seguido por el Tribunal Registral en Res. N° 270-2005-SUNARP-TR-L. Por todo lo expuesto se sigue manteniendo sin calificar los documentos indicados en la esquila de observación anterior.

iv) Habiéndose dado acuse que la zonificación residencial compatible R-5, efectuado el comparativo entre los parámetros del proyecto y el normativo, sírvase constituir carga respecto al PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE que según el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA es de 30%, siendo el del proyecto de 21.41%.

v) De otro lado, respecto a la designación del presidente de la junta de propietarios sírvase considerar lo dispuesto por el Art. 145° D.S. N° 008-2000-MTC que establece: "El reglamento interno contendrá obligatoriamente la nominación del presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el reglamento". Aclarar.

vi) El valor de los inmuebles adjudicados deberá indicarse mediante instrumento público suscrito por los copropietarios del inmueble de conformidad a lo dispuesto por el Num. III del Título Preliminar del TUO. Reglamento General de los Registros Públicos y Art. 853° CC.

vii) En vista que el causante falleció el 18/09/1992, el pago del impuesto predial corresponde a la Sucesión de Raúl Ríos Bernal conforme dispone el Art.9° DS.N° 156-2004-EF, Art. 660° y 871° Código Civil. En este sentido, sírvase acreditar el pago del impuesto predial del año que corresponde a la adjudicación y a nombre de los transferentes, es decir, la Sucesión Raul Ríos Bernal.

viii) En vista que Giovanna Marisa Berrospi Carnero y Ruth Genoveva Sotil Cortavarria intervienen declarando estar conformes con todo lo actuado, se procederá de conformidad con el 2do. párrafo del Art. 74° RIRP. según el cual, en los casos que en la declaratoria intervengan ambos cónyuges 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 acredite que el bien mantiene la condición de propio. Aclarar.



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

Se deja constancia que las observaciones anteriormente anotadas son formuladas de conformidad con la Ley N° 27157 y su Reglamento el DS.N° 008-2000-MTC y Art.40° TUORGRP y demás normatividad aplicable.

Base Legal: Art. III, V, VI TP RGRP; Art. 67°, 71°, 74° RIRP; Art. 6°, 19°, 25°, 64°, 134°, 145°, 153° DS.N° 008-2000-MTC; Cap.II, Tit .I Ley N° 27157, Cap. I, Tit. II del D.S. N° 008-2000-MT; Num. 5.0 del Art. III-X-3 del RNC; D.Leg. 776; Arts. 447°, 448°, 660°, 853°, 871°, 971°, 315°, 1035°, 2010° CC; Art. 32° y 40° RGRP.

Derechos Pendientes de Pago S/. 3,216.70 (sujeto a variación). Lunes, 09 de Noviembre de 2005.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Olivera Torres interpuso recurso de apelación en fecha 04.11.2005, mediante escrito autorizado por la abogada Rosa Catalina Hidalgo Quevedo. Los fundamentos de la impugnación son los siguientes:

1. El mismo título fue presentado anteriormente bajo el número 381122-2004, el que fue observado sólo para que se cumpla con el trámite del exhorto y se adjunte documento con firmas legalizadas en el que se consignen los valores de los bienes adjudicados. En ningún momento se advirtió de la discrepancia entre la fecha del oficio del juez y la de las copias certificadas de las piezas procesales.
2. Sin embargo, al calificar el título apelado, se han efectuado observaciones adicionales, cuyas subsanaciones han sido rechazadas.
3. La mencionada discrepancias de fechas es responsabilidad del juzgado y, además, no fue observado por el juez exhortado.
4. La adjudicación de secciones determinadas (pisos) del edificio de la avenida San Luis, en San Borja, Lima, a diversos propietarios originó un régimen de propiedad horizontal, para cuya regularización es necesario que se inscriba la declaración de fábrica de la edificación.
5. Los valores de las secciones adjudicadas han sido consignados en el documento con firmas legalizadas presentado en vía de subsanación.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio objeto de regularización se encuentra inscrito en la partida 11744076 del Registro de Predios de Lima (RPL).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Dr. Rolando Augusto Acosta Sánchez.

De los actuados se desprende que la controversia se centra en determinar:

1. Si constituye motivo de observación que el oficio con que el juez se dirige al Registro tenga fecha anterior a las copias que conforman el parte judicial remitido con dicho oficio.
2. Si la adjudicación a favor de diversos condóminos de secciones del edificio sujeto a condominio, aprobada judicialmente, configuró de hecho un régimen de propiedad exclusiva y común. El análisis determinará si es posible que dicho régimen *de facto* se configure cuando la transferencia dominical de las secciones exclusivas ocurre luego de la entrada en vigencia de la Ley N° 27157. También deberá analizarse si la declaración de fábrica constituye acto de disposición, que exige por esa razón la intervención de todos los cónyuges o propietarios.
3. Aspectos derivados de estas cuestiones son: i) si cabe la existencia de junta de propietarios; ii) si la adjudicación de las secciones debe estar contenida en instrumento público distinto al parte judicial, que contenga además la valorización de las secciones adjudicadas; iii) si corresponde acreditar el pago del impuesto predial, o si –en defecto de prueba del pago- puede considerarse extinguida la obligación tributaria por la sola comprobación del transcurso del plazo prescriptorio; iv) si la intervención de las cónyuges de los hermanos Ríos Bernal en el procedimiento de regularización debe dar lugar a aplicar el artículo 74° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios.
4. Si corresponde la extensión de carga por incumplimiento del parámetro edificatorio referido al área libre mínima.
5. Si existen supuestos de tacha sustantiva o incumplimiento de algún requisito expresa y taxativamente exigido por las normas legales aplicables a los actos o derechos cuya inscripción se solicita.



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

6. Cuál es el monto de la liquidación definitiva de derechos registrales devengados por el título alzado.

VI. ANALISIS:

1. Consta del asiento C-3 de la ficha 292434 (hoy partida 41905123) del RPL que los esposos Raúl Ríos Chacón y Agustina Bernal Bravo adquirieron el predio a que se refiere el título apelado. Fallecido el señor Ríos, fueron declarados como sus herederos su cónyuge y sus hijos Ernesto Rodolfo, Rafael y Jorge Raúl Ríos Bernal. A la muerte de este último fueron declarados como sus sucesores su cónyuge Mercedes Janet Valdivieso Trujillo y sus hijos Admer Raúl y Romina Isabel Ríos Valdivieso, y Magaly Frihorela Ríos Trujillo. Por ello, registralmente, el predio aparece inscrito todavía como lote de terreno a nombre de Agustina Bernal Bravo (62.50%), Ernesto Rodolfo (12.50%) y Rafael Ríos Bernal (12.50%), y de Mercedes Janet Valdivieso Trujillo y sus hijos Admer Raúl y Romina Isabel Ríos Valdivieso, y Magaly Frihorela Ríos Trujillo (3.125% cada uno).
2. Sin embargo, aparece de los partes judiciales que conforman el título alzado, que el 22.11.1994 Magaly Frihorela Ríos Trujillo (representada por su madre Yenny Luz Trujillo Rubín) fue demandada por todos sus demás condóminos, para dividirse y partirse el patrimonio de la sucesión de Raúl Ríos Chacón. El proceso se tramitó ante el Primer Juzgado Mixto de Huánuco, como Expediente N° 509-94, y concluyó con la resolución judicial que aprobó la conciliación arribada entre las partes, en virtud de la cual se acordó la adjudicación de diversos bienes a favor de todos los condóminos, entre los cuales se encontraba el edificio inscrito en la ficha 292434.
3. Conforme a la partición practicada judicialmente, sobre el terreno inscrito en la ficha 292434 existe un edificio de 06 niveles, adjudicados así: i) el primer y segundo piso para Ernesto Rodolfo Ríos Bernal, ii) el tercer piso para Magaly Frihorela Ríos Trujillo, iii) el cuarto, quinto y sexto piso para Rafael Ríos Bernal. Cabe indicar que en la conciliación no se indicaron los valores de cada uno de los bienes divididos y partidos.
4. Los partes judiciales que contienen las piezas procesales necesarias para inscribir la adjudicación en el RPL fueron remitidos por el juez de la causa mediante Oficio N° 461-2005, fechado el 21.02.2005; sin



embargo, las copias certificadas de dichas piezas procesales están fechadas el 23.02.2005. A criterio del Registrador, esta discordancia cronológica constituye un defecto formal subsanable, por lo cual ha requerido una resolución aclaratoria.

5. El artículo 2010° del Código Civil (CC) exige que la inscripción se practique en mérito a *título* que conste en *instrumento público* (salvo disposición en contrario), exigencia conocida como principio de titulación auténtica o de instrumentación pública. El artículo 7° del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) define al *título* como el *documento* o documentos en que se *fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible* (es decir, que contenga la causa de tal derecho o acto) y que, *por sí solos*, acrediten fehaciente e indubitadamente su *existencia* (esto es, que brinde certeza sobre la existencia de aquellos).
6. Las mencionadas características de un título para efectos registrales las proporciona el instrumento público, es decir, el autorizado por notario o por funcionario público en ejercicio de sus funciones (incluidos los magistrados del Poder Judicial), como lo establecen los artículos 23° del Decreto Ley N 26002 – Ley del Notariado y 235° del Código Procesal Civil (CPC), por las especiales características de matricidad y observancia rigurosa de las normas que rigen su producción. El documento de origen judicial es, entonces, auténtico o público, pues produce certeza, por sí mismo, acerca de la existencia y validez de la decisión judicial.
7. Los incisos c) y d) del artículo 32° del TUO del RGRP disponen que la calificación registral comprende el examen de la *formalidad* del título y la comprobación de que los *documentos* que conforman el título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas. El examen de la formalidad documental y de la observancia del ordenamiento legal en la confección del documento no constituye un fin en sí mismo, sino que busca generar certeza en el Registrador en el sentido que el documento (y el acto o derecho en él contenido) es válido y auténtico. De esto se desprende que no todo defecto, infracción o incumplimiento de las formas legalmente determinadas configura un supuesto de denegación de inscripción, pues no puede llevarse el respeto a las mismas a un



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

paroxismo tal que el mínimo error u omisión acarree la ineficacia del título como documento inscribible. A la luz de esta idea, cabe examinar si el defecto advertido por el Registrador *A Quo* aludido en el fundamento 4 de la presente, impide que los partes judiciales hagan fe por sí mismos acerca de la existencia del proceso, de la identidad del juez y de la validez de la adjudicación aprobada por éste.

8. A criterio de esta Sala, la incompatibilidad de fechas advertida por el Registrador no perjudica en absoluto la idoneidad formal del parte judicial como título inscribible, puesto que el defecto de fechas entre el oficio y la constancia de certificación de las copias no cambia el hecho que el proceso judicial del cual deriva existe, que la adjudicación en vía de conciliación y la decisión aprobatoria de la misma también existen, y que la orden de cursar los partes para efectos de inscripción ha sido expedida. Esta conclusión está reforzada por el hecho de que la apelante presentó el parte originalmente cursado por el Juez de Huánuco, que contiene idénticos documentos a los que conforman el nuevo parte diligenciado por el Juez exhortado de Lima. En suma, ***pese a la discrepancia cronológica anotada, el documento judicial satisface los requisitos exigidos por el citado artículo 7° del TUO del RGRP, es decir, permite concluir que en él está contenido inmediata y directamente el derecho de propiedad de los adjudicatarios, y por sí solo acredita fehaciente e indubitadamente su existencia.*** Consiguientemente, se revoca este extremo de la observación.
9. En cuanto al segundo extremo en controversia, se tiene que en virtud de la conciliación aprobada por el juez, se adjudicaron a tres de los condóminos diversas secciones del edificio levantado en el lote inscrito en la ficha 292434. El título judicial no sólo acredita el fin del condominio y el derecho de propiedad de los hermanos Ríos Bernal y de su sobrina Magally Ríos sobre los diversos pisos del edificio, sino que pone en evidencia la inexactitud registral contenida en los asientos C-1 y C-2 de la partida 41905123: los propietarios del predio ya no son todas las personas que aparecen en dichos asientos, sino únicamente los adjudicatarios antes referidos. Consecuentemente, es insostenible la tesis del Registrador *A Quo* en el sentido que el predio aún se encuentra sujeto a condominio, y que por ende es exigible la intervención unánime de todos los copropietarios, especialmente de la señorita Ríos Trujillo.



10. De otro lado, el inferior en grado rechaza la viabilidad del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 27157 (en adelante *la Ley*), y los artículos 19° al 23° del Reglamento de dicha Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (en adelante *el Reglamento*), porque, encontrándose todavía el edificio sujeto a condominio, el régimen de propiedad exclusiva y común no preexiste a la entrada en vigencia de la Ley, es decir, no se configuró de hecho antes del 20.07.1999.

La referida postura es manifiestamente errónea a tenor de lo señalado en el fundamento anterior, porque: i) del título judicial acompañado fluye que el edificio no está sujeto a condominio, pues éste se extinguió por adjudicación del mismo, en secciones determinadas, a diversas personas; y ii) la adjudicación de las secciones ocurrió el 25.05.1995, por lo que el régimen de propiedad exclusiva y común “de hecho” a que alude el Registrador *A Quo* satisfaría el hipotético requisito de preexistir antes de que rija la Ley. Pero, sobre todo, la tesis de la preexistencia resulta arbitraria, discriminatoria y ajena a todo criterio de razonabilidad.

11. En efecto, ninguna disposición legal vigente o precedente de observancia obligatoria restringe la aplicación del procedimiento de regularización de edificaciones para aquellos regímenes de propiedad exclusiva y común existentes de hecho antes del 20.07.1999. Al no existir ninguna distinción legal, el criterio adoptado por el inferior en grado es arbitrario porque constituye una decisión que no descansa en norma legal positiva, exigencia que forma parte del derecho constitucional y legal a un debido procedimiento, el cual comprende la motivación y fundamentación de toda decisión de la Administración¹. Dicha fundamentación deberá invocar, necesariamente, las normas de derecho positivo que contengan la hipótesis y la consecuencia aplicables al caso concreto, en virtud del principio de legalidad a que se refiere el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444².

¹ El inciso 5) del artículo 139° de la Constitución contempla el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, exigencia que el Tribunal Constitucional ha interpretado que se extiende a todo tipo de decisión del Estado expedida en un procedimiento. En el caso del procedimiento administrativo, la motivación del acto administrativo forma parte del principio o derecho de un debido procedimiento, por disposición del numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444.

² Al respecto, Francisco CHAMORRO BERNAL sostiene que “La fundamentación es inherente a la idea de (resolución) así como al carácter público del (procedimiento), y comporta que la resolución dictada (...) se base en la ley adecuada al caso y no contenga elementos arbitrarios o irracionales,



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

12. La tesitura del inferior en grado es también discriminatoria, en la medida que trata en forma desigual a los iguales, pues igual necesidad de formalizar su derecho dominical tiene el propietario que adquirió antes de la vigencia de la Ley una sección exclusiva en un edificio no independizado y carente de reglamento interno, como el que adquirió una sección similar después de la vigencia de la Ley. Por la misma razón, la mencionada tesis del inferior en grado resulta también irrazonable, considerando además que el propósito de la Ley fue instaurar un régimen “permanente” de regularización de edificaciones, al posibilitar que las construcciones levantadas sin licencia de obra luego del 20.07.1999 pudieran igualmente ser “formalizadas”, como lo establece el artículo 108° del Reglamento de la Ley. De ese modo, quienes adquirieron secciones de un edificio construido después del 20.07.1999 sin la autorización administrativa municipal correspondiente, y requieran regularizar el régimen de propiedad exclusiva y común de hecho, pueden acogerse válidamente al procedimiento disciplinado por el artículo 6° de la Ley y los artículos 19° al 23° del Reglamento. Por último, la irrazonabilidad del criterio asumido por la primera instancia se pone de manifiesto porque obliga a los propietarios a acudir a la vía judicial como única alternativa para regularizar el régimen dominical de propiedad horizontal, cuando dicha vía es un escenario que la Ley pretende obviar en cuanto sea posible.

Por todo lo expuesto, corresponde revocar el extremo de la observación bajo análisis.

13. La Sala manifiesta también su criterio divergente en cuanto a la concepción de la **declaración de fábrica** como un acto dispositivo, pues estima que se trata de un **acto de administración**. Conforme a los artículos 27° de la Ley y 2°.3 de su Reglamento, la declaratoria de fábrica es el reconocimiento legal de la *existencia* de una edificación. Evidentemente, la construcción pre-existe a dicha declaración, ya tiene entidad física, y sólo resta seguir los procedimientos legalmente establecidos para conocer su “identidad, naturaleza y circunstancias”³,

siendo arbitraria una resolución cuando carece de motivación o la misma es ajena al ordenamiento jurídico” (*La tutela judicial efectiva*, Barcelona, Bosch, p. 241).

³ La primera acepción (y la más adecuada al caso) del verbo *reconocer* proporcionada por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua es: “Examinar con cuidado algo o a alguien para enterarse de su identidad, naturaleza y circunstancias”.



es decir, para hacer constar en el Registro cuáles son las características físicas de dicha edificación, y si ésta ha sido levantada observando la legislación sobre la materia. Lo señalado es de suma trascendencia para nuestro análisis, porque nos lleva a una conclusión inevitable: aunque la declaración de fábrica (es decir, su reconocimiento legal) no se haya efectuado, **la construcción ya existe, y el hecho de que el Registro u otra entidad administrativa no contenga ninguna información sobre ella, en nada obsta para que ese bien tenga relevancia jurídica y económica, y pueda ser objeto de actos jurídicos.** Bajo esta perspectiva, es indiscutible que al efectuar la declaración de fábrica no se “modifica sustancialmente la composición del predio”, pues esta “modificación sustancial” ocurrió con motivo de la construcción.

14. En efecto, diversas normas jurídicas asumen implícitamente dicho criterio. Así, el artículo 96° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios establece que es inscribible la venta de un predio en mérito a un título en que se haya consignado que también es objeto de la transferencia la *edificación no inscrita*. Igualmente, el artículo 6°.1 de la Ley dispone que el inicio del proceso de regularización de edificaciones se acuerda por mayoría simple de *todos los propietarios de departamentos* (que pertenecen, obviamente, a un edificio ya construido que carece de declaración de fábrica y de reglamento interno). Por último, la existencia de una edificación no puede ser negada ni siquiera en los casos en que ésta se haya levantado con infracción a los parámetros urbanísticos y edificatorios, situación que sólo da lugar a extender cargas técnicas en la partida del predio edificado. Así, legalmente, el reconocimiento o ejercicio del derecho de propiedad sobre una edificación no está supeditado a que se declare la fábrica correspondiente.
15. De esa forma, cuando el propietario del predio realiza la declaración de fábrica no “dispone” de derecho alguno, y su patrimonio no sufre menoscabo, pues cualquier egreso de recursos de su patrimonio ocurrió en un momento muy anterior, cual fue el de adquirir los bienes y pagar los servicios necesarios para levantar la edificación. A la luz de estas ideas, es absolutamente insostenible que la declaración de fábrica constituya un “acto dispositivo”.



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

Existen dos razones adicionales. La primera, porque en la inmensa mayoría de casos de regularización de edificaciones, la declaración del propietario se limita a prestar su consentimiento formal para que el Registro proceda a reflejar la edificación levantada, sin mencionar nada acerca de quién o cómo se efectuó la construcción. Ello es más evidente en los casos en que se declara una construcción levantada por el anterior propietario, es decir, antes de que el nuevo propietario declarante hubiera adquirido el dominio del predio. La segunda razón estriba en que, por efecto de las reglas sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887° y 938° del CC, los materiales de construcción que adhieran materialmente al suelo siguen la condición jurídica de éste y, en consecuencia, **la propiedad de la edificación le corresponde al propietario del suelo, sin interesar si los materiales o los servicios fueron costeados con recursos ajenos o del propietario del suelo.** Visto así el asunto, podría afirmarse sin más que cualquier persona distinta al propietario podría realizar la declaración de fábrica, pues dicho acto siempre aprovechará al propietario del suelo. Sin embargo, el artículo 27° de la Ley legitima únicamente al propietario para instar el reconocimiento de la edificación.

16. Esa legitimación no es arbitraria, sino que guarda coherencia con lo dispuesto por el artículo 889° del CC, en cuanto establece la regla según la cual los bienes integrantes (en nuestro caso los materiales de construcción o la edificación) siguen la suerte del bien al que se han unido (el suelo), la ley o el contrato pueden autorizar su diferenciación o separación. Considerando que una edificación es susceptible – legalmente- de separarla en secciones (departamentos, casas en copropiedad, tiendas, oficinas, etc.), y que la propiedad del suelo es diferenciable del dominio de la edificación cuando media un derecho real de superficie, es evidente que se trata de bienes separables del suelo, y por ende las partes diferenciadas pueden ser objeto de derechos pertenecientes a distintos titulares. Por ello, permitir que cualquier persona distinta al dueño del suelo declare la fábrica levantada sobre éste daría lugar a potenciales conflictos, al no poder establecerse con certeza si dicha declaración se efectúa en interés del propietario del suelo, o para proteger el interés propio que el declarante tiene sobre la edificación. Para conjurar este peligro (y no porque se trate de un acto dispositivo que sólo pueda ser otorgado por su titular), la Ley ha optado



por autorizar que el reconocimiento legal de la existencia de una edificación sólo pueda ser realizado por el propietario del suelo.

17. Si la declaración de fábrica no es un acto dispositivo, entonces se trata de un **acto de administración**, tal como lo reconoce en nuestro país Gonzáles Barrón⁴ y en la doctrina comparada Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida⁵. En los supuestos de edificaciones que forman parte de una comunidad de bienes (cuyas modalidades en nuestro ordenamiento son la copropiedad y la sociedad de gananciales), **la calificación de mero acto de administración lleva a sostener que la declaración de fábrica pueda ser realizada por la mayoría de copropietarios en el caso de un predio sujeto a copropiedad, y por cualquiera de los cónyuges tratándose de un bien conyugal, en aplicación del artículo 971° inciso 2) del CC.** Debe precisarse que si bien el artículo 313° del Código Civil establece que la administración del patrimonio conyugal corresponde a ambos cónyuges, esta norma ha de entenderse referida a los actos de trascendencia para los intereses de los cónyuges, y no para todos y cada uno de las actuaciones, pues esto último tornaría superlativamente engorrosa la adopción de decisiones. Considerando que, como hemos sostenido (y como lo reconoce la doctrina, según veremos en las citas subsiguientes), el acto de declaración de fábrica realizado por un solo cónyuge en nada incide sobre el patrimonio conyugal ni sobre la condición de social que tiene el predio construido, esta Sala estima que no corresponde aplicar el citado artículo 313°, sino el inciso 2) del artículo 979° del Código Civil.

Sobre esta cuestión Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill sostienen que “a los efectos del Registro de la propiedad, dado que la inscripción de la obra nueva es un beneficio, ello requiera trato favorable, pues lo demás son relaciones internas entre los condueños y problemas indemnizatorios o de otra índole, extraños al Registro. Por eso, **es sostenible que en éste se ha de proceder a inscribir la obra nueva**

⁴ Gunther H. GONZALES BARRON: *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Lima, 2002, Jurista Editores, p. 514.

⁵ Los citados autores sostienen que la declaración de fábrica que se limita a narrar la descripción física de una edificación no tiene carácter de acto jurídico, por lo tanto no quita ni atribuye derechos, y es en realidad una reseña de datos de mero contenido descriptivo o inmatriculatorio, pues las modificaciones o adiciones en los derechos se producen al amparo de las reglas de la accesión (José L. LACRUZ BERDEJO y Fco. de Asís SANCHO REBULLIDA: *Elementos de Derecho Civil*, Barcelona, José Ma. Bosch Editor S.A., 1984 (Reimpresión de 1991), 2da. ed., Tomo III bis (Derecho Inmobiliario Registral), p. 79).



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

solicitada por uno o varios condueños⁶. Gonzáles Barrón señala, con referencia al régimen español y con cita de Peña Bernaldo de Quirós, que:

“... sería procedente el *acuerdo de la mayoría en caso de la copropiedad*; siendo que respecto de un edificio construido sobre una finca a nombre de ambos esposos, con carácter ganancial, *se permite que la declaración pueda ser hecha por uno sólo de los cónyuges*, puesto que *la obra es una circunstancia de hecho que no implica alteración alguna en el régimen del inmueble ganancial. No veo porque en el Perú no se pueda aplicar idéntico criterio*”⁷

18. En cuanto a la primera de las cuestiones vinculadas a la que acabamos de dilucidar (señaladas en el numeral 2 de la sección V de la presente), se tiene que **la conformación de la junta de propietarios y la elección del presidente de ella son actos válidos, por existir pluralidad de propietarios de las secciones exclusivas**, tal como lo prescribe el artículo 145° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), razón por la que se revoca el extremo de la observación correspondiente.
19. En lo tocante a la exigencia de instrumento público adicional que contenga la adjudicación de los predios con indicación de sus valores individuales, en el fundamento 8 de la presente la Sala ha establecido que el parte judicial presentado contiene el derecho de propiedad de los hermanos Ríos Bernal y de su sobrina Ríos Trujillo sobre las diversas secciones del edificio adquirido por división y partición conciliatoria aprobada judicialmente, la misma que, por disposición del artículo 328° del CPC, surte el mismo efecto que la sentencia que tiene la autoridad de la cosa juzgada. Además, dicho documento hace fe por sí mismo acerca de la existencia y validez de tales derechos, por lo que constituye instrumento pleno para el ejercicio de los derechos allí contenidos, así como para su inscripción en el Registro que corresponda, como lo dispone el artículo 329° del CPC. Por todo ello, resulta una exigencia injustificada que se pretenda la celebración de un nuevo convenio de

⁶ Ramón M. ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE MUNCUNILL: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Bosch, 1997, 8va. ed., Tomo V, p. 25.

⁷ *Op. cit.*, p. 514.



división y partición contenido, esta vez, en escritura pública, cuando existe plena certeza acerca de que dicho convenio ya existe y es válido.

20. Sobre el mismo tópico, pero con referencia al requerimiento del Registrador de que se consignen los valores de los predios adjudicados, esta Sala no concuerda con dicha exigencia, toda vez que la extinción del condominio por división y partición supone una permuta de cuotas ideales entre los condóminos, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican, como lo dispone el artículo 983° del CC. ***La validez de la permuta presupone acuerdo de los permutantes sobre las cosas que se intercambian recíprocamente, presumiéndose que todas ellas tienen igual valor de cambio para cada adjudicatario.*** Por ello, si bien el artículo 1603° del mismo Código dispone que la permuta se rige por las disposiciones legales sobre la compraventa en cuanto fueran aplicables, la Sala entiende que no es aplicable el elemento de validez contractual referido al precio o valor de los bienes permutados, pues de lo contrario no existiría diferencia sustancial entre la permuta y la compraventa, al exigir ambas valorizar los bienes en dinero. A mayor abundamiento, por tratarse de un título de origen judicial, no puede cuestionarse la validez del acto de partición, a tenor del ya citado artículo 328° del CPC, del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS⁸ y del segundo párrafo del artículo 2011° del CC⁹. Consiguientemente, se revoca el referido extremo de la observación.

Ahora, ***para efectos de la liquidación de los derechos registrales la adjudicación debe considerarse como acto invalorado de***

⁸ **Art. 4°:** Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, ***en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances,*** bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

(...) ***No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución,*** ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

⁹ **Art. 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

transferencia, por lo que deberá tenerse en cuenta este aspecto al momento de efectuar la liquidación definitiva de derechos registrales.

21. Con referencia al extremo en que el *A Quo* ha solicitado se acredite el pago del impuesto predial, de la Constancia Tributaria N° 660-2005-MSB-GR-JSOC presentada por la apelante aparece que la Municipalidad Distrital de San Borja consideró al fallido Ríos Chacón como obligado tributario por dicho impuesto *hasta el año 1995*, y que dicho obligado no mantiene deuda por tal concepto respecto al predio inscrito en la ficha 292434¹⁰. De esta declaración puede inferirse que la Municipalidad de San Borja consideró como obligados tributarios a los sucesores del señor Ríos Chacón por lo menos desde el ejercicio fiscal 1996, por lo cual en 1995 (año en que se produjo la división y partición) el único deudor tributario era el señor Ríos Chacón. Considerando que el artículo 7° del Decreto Legislativo N° 776, cuyo texto fue sustituido por el Decreto Legislativo N° 952, dispone que se acredite el pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en que se produjo la transferencia (en nuestro caso 1995), se tiene que la referida Constancia Tributaria acredita de modo indubitable que el impuesto predial del año 1995 está cancelado. Por lo tanto, se revoca también este extremo de la observación.

En cuanto a la cuestión vinculada a la prescripción de la obligación tributaria, carece de objeto pronunciarse sobre la misma, toda vez que esta Sala considera extinguida dicha obligación por efecto de su pago.

22. Con referencia a la cuestión sobre la condición de sociales que tendrían los bienes adjudicados a los hermanos Ríos Bernal por efecto de la intervención de sus cónyuges, consta del acta de conciliación judicial que en 1995 el edificio objeto de independización ya existía, pero se encontraba "... sin los acabados que permitan su habitabilidad de inmediato" (cláusula primera del acuerdo conciliatorio), por lo cual los adjudicatarios del edificio acordaron asumir "... los gastos de (...) instalación del ascensor, los servicios de agua y fluido eléctrico" (cláusula adicional del citado acuerdo). Por lo tanto, si bien en el FOR

requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

¹⁰ Ello es incuestionable porque dicha entidad edil manifiesta que "*el contribuyente* (señor Ríos Chacón) *gozó del beneficio de deducción del 50 UIT de la base imponible para el cálculo del Impuesto Predial 1995 (...) en atención a su condición de pensionista, NO MANTENIENDO SALDO DEUDOR POR DICHO CONCEPTO*".



consta que la edificación fue terminada en mayo de 1999, esta declaración debe ser evaluada en el contexto de lo declarado en la conciliación judicial, es decir, que ***dicha fecha es la de conclusión de las obras que permitieron la habitabilidad del edificio***¹¹, conclusión corroborada por el hecho de que en el rubro 4 del FOR el verificador responsable ha constatado que a la fecha el edificio ya reúne las condiciones de habitabilidad mínimas, pues cuenta con “pisos de losetas, de parquet, de cemento pulido y de terrazzo, puertas de madera, ventanas sistema TTX con lunas polarizadas, baños completos blancos y de color, instalaciones sanitarias empotradas, sistema de bombeo, agua fría y caliente, teléfono, pintura al temple” entre otros.

23. Conforme al artículo 310° del CC, 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. Esta es una regla de excepción al régimen general de la accesión, pues la propiedad de lo construido no pertenecerá al cónyuge propietario del suelo, sino que, por el contrario, el dominio del suelo es transferido, por efecto de la norma citada, a quienes construyeron. Se trata de una norma que busca proteger el patrimonio conyugal predial que, de ordinario, constituirá la vivienda familiar o producirá los frutos necesarios para el sostenimiento de la familia, por lo que es necesario que estas finalidades no sean perturbadas por la dualidad de titularidades que confluirían sobre el predio. De otro lado, resulta obvio que, una vez edificado, el suelo pasa a ser un bien de escasa o nula utilidad para el cónyuge propietario del mismo. No hay perjuicio económico tampoco para el cónyuge, toda vez que la norma le garantiza el pago del valor del suelo.

24. En estricto, la edificación que nos ocupa no ha sido costeadada con recursos de la sociedad conyugal ni levantada en suelo propio de los cónyuges, sino que se trata de una edificación construida por el causante de los adjudicatarios en suelo propio que ha sido objeto de algunas obras que han permitido su habitabilidad. Esta situación no corresponde, como es evidente, a la hipótesis del artículo 310° del CC; sin embargo, esta Sala estima que la *ratio legis* de la citada norma a que

¹¹ Al respecto, debe considerarse que, para efectos de los procedimientos de declaración de fábrica y o regularización de edificaciones regulados por la Ley, el artículo 2°.2 del Reglamento define a las



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

hicimos referencia en el considerando precedente, obliga a analizar si puede aplicarse el citado artículo 310° a la situación descrita y, en general, a cualquier supuesto que signifique ejecutar con recursos conyugales algún tipo de obra edificatoria en un edificio de propiedad de uno solo de los cónyuges.

25. No todas las construcciones revisten de trascendencia jurídica y técnica; de lo contrario, y llevando el caso al límite, la realización de cualquier obra nimia daría lugar a considerar el predio como conyugal, lo cual escapa a todo criterio de razonabilidad y proporcionalidad. Sobre el tema, el artículo 51° del Reglamento de la Ley contiene un catálogo de los diferentes tipos de obras de edificación, todas las cuales deben ejecutarse con la previa licencia de obra otorgada por la municipalidad competente, *a excepción de las obras de acondicionamiento y refacción*, como lo dispone el artículo 52° del mismo Reglamento. Por ello, esta Sala entiende que ***la ejecución de obras que signifiquen edificación nueva, remodelación, ampliación, modificación, reparación, puesta en valor y cercado torna aplicable el artículo 310° del Código Civil, es decir, convierten al predio en su integridad en un bien social.*** Situación similar es la de ejecución -con dineros sociales- de obras de habilitación urbana en terreno de uno de los cónyuges, tal como lo estableció este Colegiado en la Resolución N° 005-2006-SUNARP-TR-T.

26. Del acta de conciliación y del FOR presentados se advierte que la edificación fue construida por el causante de los adjudicatarios en suelo propio, sobre la cual se han ejecutado algunas obras de *acondicionamiento*¹². La intervención de las cónyuges de dos de los adjudicatarios obedecería a que dichas obras han sido sufragadas con dinero conyugal.

Como se precisó en el considerando anterior, las obras de acondicionamiento carecen de trascendencia para el ordenamiento jurídico, muy al margen del valor que puedan tener. Por lo tanto, en el presente caso, no resulta aplicable el artículo 310° del CC, esto es, las secciones de propiedad exclusiva *acondicionadas con recursos*

edificaciones como “estructuras arquitectónicas que *requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad* para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.”

¹² En literal g) del artículo 51° del Reglamento de la Ley define el acondicionamiento como los “trabajos de adecuación de ambientes de una edificación existente, a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielorrasos, *ejecución de acabados e instalaciones*”.



conyugales continúan siendo bienes propios de los cónyuges adjudicatarios, resultando aplicables los artículos 889° y 938° del CC en cuya virtud la propiedad de las obras de acondicionamiento le pertenece, por accesión, a dichos adjudicatarios, sin perjuicio de los reembolsos a que haya lugar.

27. Con relación al extremo de la observación relacionado a la carga por incumplimiento del área libre mínima, este Colegiado considera que, habiéndose culminado la edificación –como mínimo- en el año 1995, no puede sustentarse la denegatoria en una norma muy posterior como es el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 012-2004-VIVIENDA. Resulta contrario a toda lógica que se pretenda que una edificación construida varios años atrás satisfaga exigencias contenidas en normas recientemente expedidas. En consecuencia, considerando que pueden existir ordenanzas municipales que de algún modo hayan regulado los parámetros urbanísticos o edificatorios, en cuyo caso su validez y cognoscibilidad se circunscriben al ámbito territorial de la municipalidad que las expidió y que—obviamente- está fuera de conocimiento de esta Sala que tiene su sede en Trujillo, el Registrador *A Quo* deberá analizar si existe la infracción del parámetro referido al área libre mínima a la luz de las normatividad vigente a mayo de 1995, toda vez que, como se precisó en el fundamento 17, la fecha de culminación de la edificación indicada en el FOR está referida a la ejecución de las obras de refacción o acondicionamiento. En ese sentido, se deja sin efecto dicha observación, a fin de que el inferior en grado califique nuevamente la cuestión.

28. De otro lado, este Colegiado no advierte que el título adolezca de algún supuesto de tacha previsto por el artículo 42° del TUO del RGRP; sin embargo, encuentra que ***en el rubro 17 del FOR N° 02 presentado no consta la certificación y legalización notarial a que se refiere el artículo 2°.2 del Reglamento de la Ley***, en el sentido de haber tenido a la vista los siguientes documentos: i) el acta de la reunión de los propietarios del edificio sujeto a regularización, ii) la carta notarial cursada a la señorita Ríos Trujillo, iii) las publicaciones periodísticas del resumen de los acuerdos adoptados en la reunión, iv) el acta de junta de propietarios en que se eligió al presidente de la misma; y dando fe de



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

que la reunión se realizó dentro del plazo fijado por los artículos 6° de la Ley y 19° del Reglamento. Esta certificación constituye un requisito expresa y taxativamente previsto en el ordenamiento para la inscripción de la regularización del régimen de propiedad exclusiva y común, por lo que este Colegiado está habilitado para formular la observación correspondiente al amparo del literal c.2 del artículo 33° del TUO del RGRP.

29. Por último, en aplicación del Decreto Supremo N° 017-2003-JUS, la liquidación definitiva de derechos que la inscripción del título devenga es como sigue:

	Acto inscribible	Calific.	Inscripc.	Total
1	Declaración de fábrica (0.97% de UIT + 3/1,000 del valor de edific.)	32.00	1,529.54	1,561.54
2	Numeración de finca (0.77% + 0.19% de UIT)	26.00	6.00	32.00
3	Reglamento interno (0.77% + 0.19% de UIT)	26.00	6.00	32.00
4	Independización de 13 secciones exclusivas (1.55% + 0.39% de UIT por cada unidad)	663.00	169.00	832.00
5	Adjudicación de 13 unidades (por cada predio: 0.81% + 0.26% de UIT)	351.00	117.00	468.00
6	Junta de propietarios y designación de su presidente (0.77% + 0.19% de UIT)	26.00	6.00	32.00
7	Carga técnica (sólo si corresponde, conforme a última parte del fundamento 27) (0.77% + 0.19% de UIT)	26.00	6.00	32.00
	TOTAL	1,150.00	1,839.54	2,989.54

De este monto debe detrarse la suma de S/.1,151.00 cancelados con el recibo 20186-2005, por lo cual el saldo pendiente de pago asciende a **S/.1,838.54 (mil ochocientos treintiocho y 54/100 Nuevos Soles)**, que la apelante deberá cancelar dentro de los 10 días hábiles siguientes. La Sala reitera que el monto señalado podrá ser inferior en la medida que el



Registrador *A Quo* determine la inexistencia de la carga técnica referida al área libre mínima.

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

VII. RESOLUCION:

PRIMERO: REVOCAR las observaciones formuladas al título alzado por los Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima Dres. Emelina Nelly Alarcón Cama y Edgar Sergio Paredes Aldave; y **DISPONER QUE EL TÍTULO ES INSCRIBIBLE**, siempre que se subsane el defecto advertido en el fundamento 28 de la presente.

SEGUNDO: MODIFICAR LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE DERECHOS emitida por el Registrador Público de la Zona Registral N° IX – Sede Lima Dr. Edgar Sergio Paredes Aldave; y **ESTABLECER EN S/1,838.54 (mil ochocientos treintiocho y 54/100 Nuevos Soles)** el monto de los derechos registrales que deberá cancelar la apelante en el plazo de 10 días de notificada con la presente, con la precisión a que se refiere el considerando 27 de la presente.

Regístrese. Comuníquese.

HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

VOTO SINGULAR DEL VOCAL DR. ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ:

Si bien comparto la decisión de no considerar como bienes sociales a las secciones exclusivas adjudicadas a los hermanos Ernesto Rodolfo y Rafael Ríos Bernal, considero que aquélla debería descansar en que las obras de refacción realizadas con dineros conyugales en una edificación de



RESOLUCIÓN N° 014-2006-SUNARP-TR-T

propiedad de uno sólo de los cónyuges constituye un supuesto distinto al regulado por el artículo 310° del CC.

En efecto, la hipótesis del aludido artículo consiste en el levantamiento de una construcción en suelo perteneciente a uno de los esposos. Si bien la *ratio legis* de la norma busca proteger al patrimonio conyugal en los términos establecidos en el fundamento 23 de la presente Resolución, no debe perderse de vista su carácter de norma especial y, sobre todo, de norma que impone una privación legal del derecho de propiedad que tiene el cónyuge sobre el suelo, tanto así que el reembolso del valor del suelo se difiere para el momento en que se liquide la sociedad de gananciales, lo cual puede ocurrir con la muerte del propietario del suelo. Por ello, creemos que dicho reembolso no compensa adecuada ni oportunamente tal privación.

Como se advierte, el citado artículo 310° restringe seriamente el derecho de propiedad del cónyuge sobre el suelo, por lo que resulta de aplicación el artículo IV del Título Preliminar del CC en cuanto hace inaplicable por analogía las normas que restringen derechos. En consecuencia, sostenemos que por vía analógica no puede extenderse la consecuencia jurídica del artículo 310° a supuestos que no corresponden, en estricto, a su hipótesis normativa.

En ese orden de ideas, mi opinión es que el artículo 310° regula exclusiva y excluyentemente los casos de construcciones realizadas a costa del caudal social en terreno de propiedad de uno de los cónyuges. Obviamente, comparto el criterio asumido en el fundamento 25 de la Resolución, en el sentido que sólo las edificaciones que revistan de trascendencia jurídica y técnica (esto es, las de edificación nueva, remodelación, ampliación, modificación, reparación, puesta en valor y cercado) –y no cualquier edificación- que se realicen en suelo propio de uno de los cónyuges, son las que deben dar lugar a considerar como social el predio. Las obras de escasa o nula importancia (como las de refacción o acondicionamiento) que se realicen en el terreno de uno de los cónyuges pertenecerán igualmente a este último, sin menoscabo –claro está- de los reembolsos a que haya lugar.

Por lo señalado, opino que en todos los casos de edificaciones (con o sin trascendencia jurídica y técnica) realizadas a costa del patrimonio conyugal en un edificio de propiedad de uno de los esposos, deberá aplicarse el artículo 938° del CC, concordado con el artículo 889° del mismo Código, es decir, la propiedad de las obras ejecutadas corresponderá al cónyuge dueño



del edificio, quien deberá reembolsar el valor de las mismas –si corresponde- a la sociedad conyugal.

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral