



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 192-A-2010-SUNARP-TR-T

Trujillo, veinticuatro de mayo del dos mil diez.

APELANTE : JESSICA MARISELA GARCÍA SANCHEZ
TÍTULO N° : 12821-2010
INGRESO : 136-2010
PROCEDENCIA: ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO
REGISTRO : DE PREDIOS DE TRUJILLO
ACTO(S) : REGULARIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE
EDIFICACIÓN E INDEPENDIZACIÓN BAJO RÉGIMEN
DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN
SUMILLA(S) :
Suscripción del Formulario Registral – Ley 27157 por cualquiera de los cónyuges

Es inscribible la regularización de edificaciones en virtud al Formulario Registral – Ley 27157 y demás documentos que le sirven de sustento suscritos por cualquiera de los cónyuges.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La señora García solicitó la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica y la independización bajo régimen de propiedad exclusiva y común del edificio inscrito en la partida P14069322 del Registro de Predios de Trujillo, cuyo dominio está inscrito a favor de los cónyuges Wilder Alejandro Villacorta León y Violeta Ñiquin Ucañán. Para tal efecto presentó el título conformado por los siguientes documentos:

1. Formulario Registral N° 1 - Ley 27157, firmado por el verificador Aquiles Bocanegra Avalos y por el propietario Wilder Alejandro Villacorta León, con firmas certificadas notarialmente.
2. Informe Técnico de Verificación N° 020211 firmado por el verificador Bocanegra con su firma certificada notarialmente.
3. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 1692-09 de fecha 09.12.2009 firmado por la arquitecta Lita Urbina Reinoso en



RESOLUCIÓN N° 192-A-2010-SUNARP-TR-T

su calidad de Sub-Gerente de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Trujillo.

4. Solicitud de independización y reglamento interno de fecha 09.12.2009 con la firma del propietario Villacorta certificada notarialmente.
5. Reglamento interno del edificio, suscrito por el propietario Villacorta y el verificador Bocanegra, con sus firmas certificadas notarialmente.
6. Planos de distribución de la edificación ampliada, de independización y de localización y ubicación, firmados por el propietario Villacorta y el verificador Bocanegra, con sus firmas certificadas notarialmente.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue observado por el Registrador Público Luis Esquivel Chávez, mediante esquila del 11.03.2010, cuyo texto es como sigue:

“Antecedentes: Modificación de Fábrica e Independización y Reglamento Interno del Predio inscrito en la Partida N° 03114375

B) Defectos encontrados:

I.- Según lo dispuesto en el Art. 45° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, deberá adjuntar el reglamento interno y documento privado suscrito por el propietario del predio con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno.

De acuerdo a ello, y verificada la partida registral del inmueble involucrado, se advierte que el derecho de propiedad corre inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Violeta Ñiquen Ucañán y Wilder Alejandro Villacorta León, sin embargo en los documentos presentados (solicitud de independización y reglamento interno) no intervienen suscribiendo ambos cónyuges, puesto que solamente está firmando don Wilder Alejandro Villacorta León.

C) Base legal: Art. 2010, 2011 del Código Civil, Art. 32 y 40 del TUO del RGRP, Art. 45 del RIRP, Art. 5 de la Ley 27157, del D.S.035-2006-VIVIENDA.

D) Sugerencias:



RESOLUCIÓN N° 192-A-2010-SUNARP-TR-T

- Sírvase presentar documento privado solicitando la independización de las unidades inmobiliarias, así como el reglamento interno firmado por ambos cónyuges”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora García interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Ronal Zegarra Arévalo. Los fundamentos de la impugnación son los siguientes:

1. La declaración de fábrica no es un acto de disposición del predio edificado, por lo que no es exigible la intervención del otro cónyuge. No es de aplicación, por tanto, el artículo 315 del Código Civil.
2. Debe aplicarse el artículo 292 del Código Civil, ya que la solicitud de regularización de edificación e independización constituye un acto ordinario de administración de los bienes de la sociedad conyugal que para nada involucra un acto de disposición, máxime si regularizar la edificación e inscribir la fábrica significaría aumentar el valor patrimonial del inmueble de nuestra propiedad, con absoluto beneficio para la sociedad conyugal.
3. La normatividad vigente autoriza que uno de los cónyuges asuma la dirección y representación de la sociedad, cuando se ignora el paradero del otro o éste se encuentra en lugar remoto; situación que se verifica para el presente caso, por cuanto no puedo contar con el consentimiento de mi cónyuge, en virtud de lo cual declaro bajo juramento que ignoro su paradero desde hace muchos años.
4. Se ha cumplido con lo prescrito por el artículo 45 de la Resolución N° 248-2008 - SUNARP - Reglamento del Registro de Predios, pues el señor Villacorta León, en su calidad de propietario del bien sub materia y representando a la sociedad conyugal, ha suscrito el Formulario Registral, el reglamento interno y el documento privado mediante el cual se solicita la independización de las unidades.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio objeto de regularización se encuentra inscrito en la partida P14069322 del Registro de Predios de Trujillo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Rolando A. Acosta Sánchez.



RESOLUCIÓN N° 192-A-2010-SUNARP-TR-T

El único reparo formulado por el Registrador (e) Esquivel al título está referido a la necesaria suscripción del FOR y demás documentos por ambos cónyuges. Este Tribunal asume que, a consecuencia del carácter integral que el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos reconoce a la calificación realizada por dicho funcionario, no existe ningún otro defecto en el título, siendo de su entera, exclusiva y excluyente responsabilidad cualquier omisión o defecto en la calificación. Por ende, la única controversia gira en torno a si el Formulario Registral (FOR) contemplado por la Ley 27157 para efecto de inscribir la regularización de edificaciones debe ser suscrito por ambos cónyuges cuando el predio materia de regularización tiene la calidad de social.

VI. ANALISIS:

1. Los artículos 27° de la Ley 27157 (en adelante *la Ley*) y 2°.3 de su Reglamento (aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA), definen a la declaratoria de fábrica como 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”¹, 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.
2. 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.
3. De esta forma, el Tribunal considera a la ***declaración de fábrica*** como un acto ***de administración***, ya que cuando el propietario del predio

¹ 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*”.



RESOLUCIÓN N° 192-A-2010-SUNARP-TR-T

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 insostenible que la declaración de fábrica constituya un “acto dispositivo”.

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 edificado.

La segunda razón estriba en que, por efecto de las reglas sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887° y 938° del Código Civil (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.

4. 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



RESOLUCIÓN N° 192-A-2010-SUNARP-TR-T

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

5. 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 González Barrón² y en la doctrina comparada Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida³. 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.**
6. En el presente caso y en virtud de lo que establece el artículo 313° del Código Civil 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 al interior de la relación matrimonial, especialmente en el acto de declaración de fábrica realizado por uno solo de los cónyuges, que en nada incide sobre el patrimonio conyugal ni sobre la condición de social que tiene el predio construido.
7. 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**

² Gunther H. GONZALES BARRON: *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Lima, 2002, Jurista Editores, p. 514.

³ 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° 192-A-2010-SUNARP-TR-T

solicitada por uno o varios condueños⁴. 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*”⁵.

8. De lo expuesto anteriormente podemos señalar que la suscripción del FOR, del reglamento interno y de los demás documentos vinculados a la regularización de edificaciones regida por la Ley 27157 puede ser efectuada por cualquiera de los cónyuges cuando el predio está inscrito a nombre de ambos esposos.
9. Cabe señalar que sobre este tópico el Tribunal emitió la Resolución 014-2006-SUNARP-TR-T en el que se plasmó idéntica posición a la asumida en el presente pronunciamiento, posibilitando la inscripción de títulos similares al apelado (declaración de fábrica mediante FOR – Ley 27157 suscrito por uno solo de los cónyuges). No obstante, dicho criterio, que resulta ineludiblemente vinculante para la primera instancia por mandato del artículo 33.a.1 del RGRP⁶, no ha sido seguido por el Registrador (e) Esquivel, a quien por esa razón se le recomienda tener en cuenta los pronunciamientos vinculantes del Tribunal Registral para lo sucesivo.

Por las consideraciones expuestas, estando a que se encuentran pagados íntegramente los derechos registrales devengados, se adoptó por unanimidad la siguiente decisión:

⁴ Ramón M. ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE MUNCUNILL: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Bosch, 1997, 8va. ed., Tomo V, p. 25.

⁵ *Op, cit.*, p. 514.

⁶ **Artículo 33.- Reglas para la calificación registral.-** El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: a) En la primera instancia: a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o *uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.*



RESOLUCIÓN N° 192-A-2010-SUNARP-TR-T

VII. RESOLUCION:

REVOCAR LA OBSERVACIÓN decretada por el Registrador Público (e) Luis Esquivel Chávez, y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del título apelado.

Regístrese y comuníquese.

WALTER E. MORGAN PLAZA
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral