



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 187 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 26 ENE. 2017

APELANTE : **RICARDO DREYFUS DAMMERT**
TÍTULO : N° 1458684 del 24/8/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 84777-ZRN°IX/SC-TD del 14/11/2016.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Adecuación de reglamento interno y otros.
SUMILLA :

ADECUACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO A LA LEY N° 27157

"Tratándose de una solicitud de adecuación de reglamento interno a la Ley N° 27157, no será materia de observación que en el nuevo reglamento se indique el área techada de cada uno de los estacionamientos y depósitos que integran la edificación cuando dicho dato no consta en el Registro, pues el silencio u omisión no puede interpretarse como negación, más aún si la documentación técnica obrante en los antecedentes registrales no permite atribuir a dicha conclusión".



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adecuación y modificación de reglamento interno y elección de presidente de la junta de propietarios, correspondientes a la edificación matriz inscrita en la partida electrónica N° 07079677 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se acompañan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 11/9/2013 otorgada ante notario de Lima Luis Urrutia Castro.
- Parte notarial de la escritura pública del 15/7/2015 otorgada ante notario de Lima Luis Urrutia Castro.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Ada Violeta Perales Vega denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

"Señor(es)

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Reingresado, subsiste la observación anterior:

Por medio del presente título se solicita la inscripción de la adecuación del reglamento interno, modificación de reglamento interno y de los porcentajes de participación en las zonas comunes, así como la elección de presidente de la junta de propietarios.

De la documentación presentada, en relación al reglamento interno se advierte lo siguiente:





RESOLUCIÓN No. - 187 -2017-SUNARP-TR-L

- En el artículo tercero se le ha asignado a los depósitos y los estacionamientos área techada cuando de las partidas registrales correspondientes se puede apreciar que estas unidades no cuentan con área techada.

En tal sentido, para subsanar debe adecuarse la documentación presentada a los antecedentes registrales o como acto previo debe regularizar la inscripción de la rectificación de la fábrica inscrita ('en cuanto al área techada de los estacionamientos) por cuanto al verificar los títulos archivados correspondientes no se ha ubicado documentación técnica que permita verificar el área techada de los estacionamientos.

Toda modificación y/o subsanación deberá efectuarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento que se modifica y/o subsana. Los datos que obren en los documentos que se adjunten en vía de subsanación deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N° 992-2008 SUNARP-TR-L de fecha 12/9/2008".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Los fundamentos que sustentan el recurso de apelación son los mismos en los que la registradora funda su observación, es decir, los alcances del concepto de calificación registral regulado en el artículo 2011 del Código Civil, artículos 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y artículos pertinentes de la Ley N° 27157 y su Reglamento.

- Que se está solicitando registrar una adecuación y modificación del reglamento interno, no se está regularizando una fábrica ni independización. En consecuencia, el tema materia de cuestionamiento es si el haberle atribuido a cada uno de los estacionamientos y depósitos un área techada igual que su área ocupada constituye obstáculo para inscribir la adecuación y modificación de reglamento interno y elección del presidente.

- Que la discrepancia advertida por la registradora de modo alguno constituye un impedimento u obstáculo para proceder a la inscripción del acto rogado por las consideraciones siguientes: (i) el reglamento interno materia de inscripción cumple y contiene todos y cada uno de los requisitos que obligatoriamente debe tener un reglamento interno según lo exige el artículo 153 del Reglamento de la Ley N° 27157; (ii) las áreas ocupadas de cada uno de los estacionamientos y depósitos coinciden con los que constan en las partidas, sólo que al ser unidades inmobiliarias que están techadas se les puso igual área ocupada que techada aunque esta última no figure en las partidas registrales; (iii) este error o exceso en nada altera, afecta, ni constituye obstáculo alguno para poder inscribir el acto rogado pues no se toma en cuenta para asumir los gastos comunes ni se considera para ejercer la representación y derecho a voto en las juntas de propietarios; (iv) se trata de un error o exceso total y absolutamente inocuo que no afecta, altera ni modifica ningún derecho, es decir, se cumple con todos los requisitos exigidos para acceder al Registro como son la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto; (v) los integrantes deben además tener presente que con el propósito de simplificar y dar soluciones flexibles a problemas relacionados con edificaciones, la Sunarp aprobó en diciembre del 2008 la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN aprobando una Directiva para dar solución a distintas posiciones surgidas en materia de edificaciones, inmuebles, reglamentos internos y temas afines, demostrando así una decidida política de coadyuvar a la regularización de estas materias; y (vi) no se trata de pretender que la calificación registral admita, valide y consienta expresamente un involuntario exceso o error al atribuirle a determinado inmueble un área techada igual a la ocupada, la que no fluye





RESOLUCIÓN No. -187-2017-SUNARP-TR-L

del Registro; se trata, precisamente, de un error o exceso que no altera ni incumple con todos y cada uno de los requisitos que las normas legales como el artículo 153 del Reglamento de la Ley N° 27157 establecen como de cumplimiento obligatorio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 07079677 del Registro de Predios de Lima

A fojas 353 y siguientes del tomo 765 que ahora continúa en la partida N° 07079677 del Registro de Predios de Lima corre registrado el lote 10 de la manzana 54 de la urbanización Chacarilla, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.



En el asiento 19 corre registrado que sobre el área del inmueble *submateria* se construyó una edificación de cuatro pisos y *pent house* conformada por ocho departamentos, quince estacionamientos y siete depósitos.

En el asiento 20 se inscribió la numeración correspondiente a cada uno de los departamentos y al *pent house* que integran la edificación.

En el asiento 21 se inscribió el reglamento interno otorgado por los propietarios del edificio.

En el asiento 22 aparece que después de las anotaciones de independización de las secciones de propiedad exclusiva, el inmueble quedó reducido a zonas comunes. Los asientos 19, 20, 21 y 22 fueron extendidos en mérito al título archivado N° 13442 del 15/4/1982.

En el asiento 23 corre inscrito que el reglamento interno fue objeto de modificación parcial (título archivado N° 27033 del 10/2/1987).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral del abogado Ricardo Dreyfus Dammert.

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

- Si resulta observable que en el reglamento interno se haya consignado el área techada de cada una de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación a pesar que algunas de dichas áreas no constan en los antecedentes registrales.

VI. ANÁLISIS

1. El régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común¹ es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de

¹ Dicho régimen se encuentra regulado por la Ley N° 27157 y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-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. (...)".



RESOLUCIÓN No. - 187-2017-SUNARP-TR-L

la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

La particularidad, por consiguiente, del régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios.

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



2. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que 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 Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el TUO mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Con anterioridad a la vigencia de dichas normas, el régimen legal de las edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo y por bienes de dominio común y servicios comunes se encontraba contemplado en el Decreto Ley N° 22112, Ley de Propiedad Horizontal, promulgada el 14 de marzo de 1978, y su reglamento, Decreto Supremo N° 019-78-VC, promulgado el 27 de abril de 1978.

3. La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 señala que:

“Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de lo que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios”.

Como puede verse, la adecuación, pese a implicar una modificación del reglamento interno, no requiere la mayoría de todos los propietarios, pues basta la mayoría de los asistentes a la sesión. De ello, queda evidenciado, que la *ratio legis* consiste en facilitar la adopción del acuerdo de adecuación por parte de la junta de propietarios.

Asimismo, la Décimo Segunda Disposición Transitoria del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley N° 27157, dispone que:

“La adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno, que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la publicación del presente Reglamento”.

4. 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



RESOLUCIÓN No. - 187 -2017-SUNARP-TR-L

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 objeto mismo de la propiedad, al vincular indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes².

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 adquirentes³.

5. Con relación al contenido del reglamento interno, el artículo 42 de la Ley N° 27157 establece que:



"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" (El resaltado es nuestro).

En sentido similar, el artículo 153 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, establece el contenido obligatorio del reglamento interno. Así, tenemos que el inciso a) dispone: **"El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente: a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros); así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles"** (El subrayado es nuestro).

6. En el presente caso, tenemos que la edificación matriz de cuatro pisos y azotea inscrita en la partida N° 07079677 del Registro de Predios de Lima, se encuentra sujeta al régimen de propiedad horizontal contemplado Decreto Ley N° 22112, habiéndose independizado hasta treinta secciones de propiedad exclusiva inscritas en las partidas N° 41143096, N° 41077611, N° 41143118, N° 41143126, N° 41077638, N° 41143134, N° 41143142, N° 41077646, N° 41077654, N° 41077662, N° 41077670, N° 41143150, N° 41143169, N° 41077689, N° 41143177, N° 41077697, N° 41143185, N° 41077700, N° 41077719, N° 41077727, N° 41077735, N° 41143193, N° 41148608, N° 41148624, N° 41148616, N° 41148632, N° 41148640, N° 41148659, N° 41148667y N° 41172282 del Registro de Predios de Lima.

² 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).

³ Ibid.



RESOLUCIÓN No. - 187 -2017-SUNARP-TR-L

Según consta de los antecedentes registrales, dicha fábrica fue registrada en mérito a escritura pública del 30/12/1981 extendida ante notario de Lima Rafael Chepote Coquis (título archivado N° 13442 del 15/4/1982).

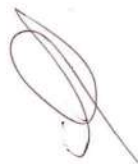
A efectos de inscribir la adecuación del reglamento interno de la edificación a las disposiciones de la Ley N° 27157, el interesado acompaña partes notariales relativos a las escrituras públicas del 11/9/2013 y del 15/7/2015 ambas extendidas ante el notario de Lima Luis Urrutia Castro.

7. De la documentación acompañada por el solicitante consta que mediante sesión de junta de propietarios del 3/6/2013 se aprobó, entre otros acuerdos, la adecuación del reglamento interno a la Ley N° 27157. Dicho reglamento fue objeto de aclaración mediante sesión de junta de propietarios del 28/3/2014 quedando redactado el artículo 3 del nuevo reglamento interno de la edificación en los términos siguientes:



ARTÍCULO 3º.- SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
LAS SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE FORMAN PARTE DE LA UNIDAD INMOBILIARIA SON:

DENOMINACIÓN	NÚMERO	ÁREA OCUPADA	ÁREA TECHADA	USO
ESTACIONAMIENTO	1	13.65 M2	13.65 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	2	13.65 M2	13.65 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	3	13.65 M2	13.65 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	4	13.65 M2	13.65 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	5	12.75 M2	12.75 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	6	12.75 M2	12.75 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	7	14.25 M2	14.25 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	8	14.25 M2	14.25 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	9	15.90 M2	15.90 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	10	15.90 M2	15.90 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	11	13.35 M2	13.35 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	12	14.40 M2	14.40 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	13	13.50 M2	13.50 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	14	15.90 M2	15.90 M2	ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO	15	23.85 M2	23.85 M2	ESTACIONAMIENTO
DEPARTAMENTO	101	418.076M2	229.46M2	VIVIENDA
DEPARTAMENTO	201	465.67M2	274.63M2	VIVIENDA
DEPARTAMENTO	202	461.192M2	253.02M2	VIVIENDA
DEPARTAMENTO	301	465.67M2	274.63M2	VIVIENDA
DEPARTAMENTO	302	461.192M2	253.02M2	VIVIENDA
DEPARTAMENTO	401	465.67M2	274.63M2	VIVIENDA
DEPARTAMENTO	402	461.192M2	253.02M2	VIVIENDA
PENT HOUSE	501	1,038.80M2	554.16M2	VIVIENDA
DEPÓSITO	1	1.305M2	1.305M2	DEPÓSITO
DEPÓSITO	2	1.305M2	1.305M2	DEPÓSITO
DEPÓSITO	3	1.305M2	1.305M2	DEPÓSITO
DEPÓSITO	4	1.305M2	1.305M2	DEPÓSITO
DEPÓSITO	5	1.305M2	1.305M2	DEPÓSITO
DEPÓSITO	6	1.305M2	1.305M2	DEPÓSITO
DEPÓSITO	7	1.305M2	1.305M2	DEPÓSITO"



Sin embargo, la registradora cuestiona la redacción del artículo 3 arriba transcrito al haberse asignado área techada a los depósitos y estacionamientos cuando de sus partidas registrales no se aprecia que dichas secciones de propiedad exclusiva cuenten con área techada.



8. Al respecto, debe tenerse presente que conforme al inciso a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, los registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán confrontar su adecuación con los asientos de inscripción de la partida en que se ha de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.



RESOLUCIÓN No. - 187 -2017-SUNARP-TR-L

En ese sentido, a fin de verificar la procedencia de la inscripción solicitada corresponde verificar si existe adecuación entre el título *submateria* y los antecedentes registrales; en ese sentido, es menester remitirnos al título archivado que dio lugar a la extensión del asiento de declaratoria de fábrica registrada en la partida matriz.

Revisada la escritura pública del 30/12/1981 extendida ante notario de Lima Rafael Chepote Coquis – contenida en el título archivado N° 13442 del 15/4/1982 – se aprecia que no consta declaración expresa en el sentido que los quince estacionamientos y siete depósitos que integran la edificación cuentan, o no, con área techada, pues los otorgantes se limitaron a consignar el área ocupada por cada una de las secciones de propiedad exclusiva; no obstante, el silencio u omisión del declarante en torno a dicho dato (área techada) no puede interpretarse como negación⁴, más aún si la documentación técnica obrante en el antecedente registral no permite arribar a dicha conclusión.



Bajo tales consideraciones, a criterio de esta instancia, no existe inadecuación entre el título presentado y el antecedente registral relativo a la fábrica.

9. Por otro lado, el Reglamento Interno Modelo para el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, aprobado mediante Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04 de 29/9/2000, en la parte relativa a la descripción de las secciones de propiedad exclusiva establece cuatro columnas: denominación, número, área ocupada (m²) y uso (artículo 3).

Como puede verse, no constituye contenido obligatorio del reglamento interno indicar el área techada de cada una de las secciones de propiedad exclusiva que conforman la edificación, resultando suficiente que se haya indicado, cuando menos, su denominación, número, área ocupada y condición o destino, no siendo indispensable que se precisen además las áreas techadas de cada una de las secciones de propiedad exclusiva.

Así, del reglamento interno que es materia de calificación se aprecia que en el artículo 3 se consignó la denominación, número, área ocupada y uso de cada una de las secciones que integran la edificación, es decir, cumple con los requisitos mínimos establecidos en el artículo 42 de la Ley N° 27157 y el inciso a) del artículo 153 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; asimismo, en el artículo 6 se señala que el porcentaje de participación en los bienes comunes se atribuye en función del área ocupada por cada sección.

Por consiguiente, el haberse indicado el área techada de cada uno de los estacionamientos y depósitos que integran la edificación no puede constituirse en obstáculo para proceder con la inscripción rogada más aún si dicho dato no está legitimado, pues simplemente no obra en los antecedentes registrales.

Estando a lo expuesto, corresponde **revocar la observación**.

Con la intervención de las vocales (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez y Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizadas mediante las Resoluciones N° 004-2017-SUNARP/PT y N° 005-2017-SUNARP/PT, respectivamente, ambas del 2/1/2017.

⁴ Conforme al artículo 142 del Código Civil, el silencio importa manifestación de voluntad cuando la ley o el convenio le atribuyen ese significado.



RESOLUCIÓN No. - 187 -2017-SUNARP-TR-L


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** previa verificación del pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a los fundamentos expuestos en el presente análisis.

Regístrese y comuníquese.




ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

Z:Resoluciones 2017/1458864-2016.docx
p.je/l.la

BEATRIZ GRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral