



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *749*-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 02 ABR. 2018

APELANTE : MARCO ANTONIO DÍAZ RODRIGO
TÍTULO : N° 2286937 del 24/10/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 1039 del 5/1/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Extinción de reglamento interno y acumulación.
SUMILLA :

EXTINCIÓN VOLUNTARIA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN.

De conformidad con la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN la extinción voluntaria del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común requiere de acuerdo unánime de todos los titulares de dominio de las unidades exclusivas.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA



Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la extinción del reglamento interno inscrito en la partida matriz N° 41926503 del Registro de Predios de Lima y la acumulación de los predios registrados en las partidas electrónicas N° 12143186, N° 12143187, N° 12143188, N° 12143189, N° 12143191, N° 12143192, N° 12143193, N° 12143194, N° 12143195, N° 12143196, N° 12143197, N° 12143198, N° 12143199, N° 12143201, N° 12143202, N° 12143203, N° 12143204 y N° 12143205 del mismo registro.

Para tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

- Copia certificada de la foja 1 del libro de actas de asambleas generales N° 01, expedida el 17/10/2017 por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.
- Copia certificada del acta de junta extraordinaria de propietarios del 17/8/2017, expedida el 17/10/2017 por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.
- Constancia relativa a la convocatoria a sesión del 17/8/2017 suscrita por Luisa Margarita Postigo Morón, con firma legalizada el 21/9/2017 por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.
- Documento privado de modificación de reglamento interno suscrita por Luisa Margarita Postigo Morón, con firma legalizada el 21/9/2017 por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.
- Declaración jurada suscrita por Luisa Margarita Postigo Morón, con firma legalizada el 21/9/2017 por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.

Mediante escrito ingresado a secretaría del Tribunal Registral el 1/3/2018, se presentó copias simples de las cartas notariales cursadas a los titulares registrales.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Javier Roger Anaya Castillo denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

Extinción de reglamento interno

Mediante el presente título, se solicita realizar la extinción de reglamento interno y reversión de predios en una sola unidad inmobiliaria matriz, no obstante a ello, realizada la calificación registral, procederemos a mencionar las siguientes observaciones:

1) Del acta de junta de extraordinaria de propietarios de fecha 17/08/2017, se deja constancia que asisten más del 70% de la participación de la totalidad de propietarios sobre los bienes de propiedad común, sin embargo, al tratarse de actos de disposición como la extinción de reglamento interno, en el punto 5.14 de la Directiva sobre Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común indica que; "También se extingue por acuerdo unánime de todos los propietarios, en cuyo caso se procede a la acumulación respectiva en la partida matriz..."



En tal sentido, dicha convocatoria sería inválida, ya que a efectos de proceder la extinción del reglamento, deberán participar y suscribir en el acta de junta de propietarios la totalidad de los titulares registrales de las secciones independizadas. Así mismo en el documento privado de solicitud de extinción de reglamento interno deberán estar suscritos por todos los propietarios de las unidades inmobiliarias independizadas, con firmas certificadas por notario público.

2) Del documento privado, es preciso indicar que en la solicitud de extinción de reglamento interno, deberá contener el requisito estipulado en el Art. 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: "Son requisitos para su procedencia... b) pertenezca al mismo propietario, c) Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación de ser el caso."

Sin perjuicio de lo antes señalado, sírvase a subsanar las observaciones señaladas, a fin de continuar con la calificación integral del presente título.

Base legal: Numeral V del Título Preliminar, artículos 31, 32, 39 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil, Ley N° 27157; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- Respecto del punto 1 de la observación se señala que se ha cumplido con cursar cartas notariales a todos los titulares registrales de las unidades inmobiliarias materia de acumulación, y asimismo se ha dado plazo para que los no intervinientes a sesión formulen oposición, sin embargo transcurrido el plazo legal no se ha formulado oposición alguna, por lo que la convocatoria no es inválida. Asimismo, sostiene que no es necesario que el documento

privado de extinción seã suscrito por todos los titulares registrales, como exige el Registrador, toda vez que en sesión de junta de propietarios se le otorgó poder a la presidenta.

- Con relación al punto 2 de la observación, refiere que no es necesario adjuntar nueva documentación pues la descripción de área, linderos y medidas perimétricas a obran inscritas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida matriz

A fojas 424 del tomo 303 que continua en la ficha N° 36765 y partida electrónica N° 41926503 del Registro de Predios de Lima se encuentran inscritas las zonas comunes de la edificación levantada sobre del predio ubicado con frente al jirón Manuel Iribarren N° 239-243-247-251, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 de fojas 424 del tomo 303 se registró el dominio en favor de Santiago Postigo Rosado casado con Luisa Morón Montellanos.

En el asiento 2 de fojas 424 del tomo 303 consta inscrita la declaratoria de fábrica correspondiente a un proyecto de casas colectivas.

En el asiento 3 de fojas 424 tomo 305 se inscribió la rectificación del asiento 2, en el sentido que el estado civil de Santiago Postigo Rosado tanto al adquirir el terreno como construir la fábrica, era el de soltero y no casado con Luisa Morón Montellanos.

En el asiento c-2 de la ficha consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Santiago Postigo Rosado en favor de su cónyuge Luisa Morón Montellanos viuda de Postigo e hijos Leopoldo Enrique Postigo Morón, Vicente Postigo Morón, Ruperto José Postigo Morón, Enrique Daniel Postigo Morón, Luisa Clara Postigo Morón, Teresa Mónica Postigo Morón, Santiago José Postigo Morón, Luisa Margarita Postigo Morón, Juan Antonio Postigo Morón, Roberto Santiago Postigo Cárdenas, Raúl Gregorio Postigo Cárdenas, María Mónica Postigo Cárdenas, Pedro Alberto Postigo Pomareda y Manuel Santiago Postigo Mitma.

En el asiento C00001 obra registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Luisa Morón Montellanos en favor de Leopoldo Enrique Postigo Morón, Vicente Postigo Morón, Ruperto José Postigo Morón, Enrique Daniel Postigo Morón, Luisa Clara Postigo Morón, Teresa Mónica Postigo Morón, Santiago José Postigo Morón, Luisa Margarita Postigo Morón, Juan Antonio Postigo Morón.

En el asiento C0002 consta inscrito, al amparo del artículo 74 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹, el dominio en favor de los siguientes titulares registrales:

¹ Referido al derogado reglamento aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN, que su artículo 74 establecía lo siguiente:

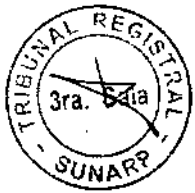
"Artículo 74.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

El asiento de inscripción deberá contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el instrumento que da mérito a la inscripción, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes.





- Manuel Santiago Postigo Mitma, soltero.
- Juan Antonio Postigo Morón, soltero.
- Roberto Santiago Postigo Cárdenas, soltero.
- Vicente Postigo Morón, soltero.
- Enrique Daniel Postigo Morón casado con Socorro Caycho Hurtado de Postigo.
- Leopoldo Enrique Postigo Morón casado con Lelia Aeropaguita Rivera Zavala de Postigo.
- Raúl Gregorio Postigo Cárdenas casado con Julia Brígida Chira Zapana de Postigo.
- María Mónica Postigo Cárdenas casada con Manuel Bernardo Bendezú Guzmán.
- Pedro Alberto Postigo Pomareda casado con Cristina Isabel Villegas de Postigo.
- Luisa Clara Postigo Morón casada con Rodolfo Castillo Falcón.
- Teresa Mónica Postigo Morón casada con Andrés Avelino Espinal Aybar.
- Santiago José Postigo Morón casado con Gladys Romero Molina de Postigo.
- Ruperto José Postigo Morón casado con Carmen Grisela Montjoy Guizado de Postigo.
- Luisa Margarita Postigo Morón casada con Feliciano Pablo Aybar Rojas.



En el asiento B00001 obra inscrita la demolición total de la fábrica.

En el asiento B00002 corre registrada la declaratoria de fábrica de una edificación nueva distribuida en primer, segundo piso y azotea.

En el asiento B00003 se inscribió como numeración del inmueble la siguiente: Puerta Principal: Jr. Manuel Iribarren (antes calle San Miguel) N° 239 Dpto. Nos. 101,102,103,104,105,106,107 y Depósito 108 Primer Piso Nos. 201,202, 203,204,205,206 y Depósito 207 segundo piso.

En el asiento C00003 consta inscrita el anticipo de legítima otorgado por la sociedad conyugal conformada por Enrique Daniel Postigo Morón y Socorro Caycho Hurtado de Postigo en favor de Daniel César Postigo Caycho.

En el asiento B00004 obra inscrito el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común.

Seguidamente consta la anotación de independización de las unidades inmobiliarias conformantes de la edificación, en las partidas electrónicas N° 12143186, N° 12143187, N° 12143188, N° 12143189, N° 12143191, N° 12143192, N° 12143193, N° 12143194, N° 12143195, N° 12143196, N° 12143197, N° 12143198, N° 12143199, N° 12143201, N° 12143202, N° 12143203, N° 12143204 y N° 12143205.

En los asientos B00005, B0006 y B0007 se han extendido las inscripciones de elección presidente de la junta de propietarios por el periodo de 2 años de Enrique Daniel Postigo Morón, de constitución de junta de propietarios y de modificación de área del predio que quedó reducido a zonas comunes producto de las desmembraciones efectuadas, respectivamente, según

En los casos en los 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 se acredite que el bien mantiene la condición de propio."

RESOLUCIÓN No. - 749 -2018-SUNARP-TR-L



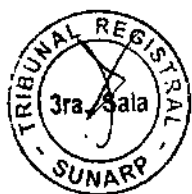
documento privado de reglamento interno y su aclaración, con firmas legalizadas el 28/11/2007 y 10/4/2008 ante notario Lima Renzo Alberti Sierra.

Los asientos B00004, B00005, B00006 y B00007 fueron extendidos en mérito al título archivado N° 159831 del 10/3/2008.

En el asiento B00008 obra inscrita la elección presidente de la junta de propietarios de Luisa Margarita Postigo Morón, por el periodo de 2 años comprendido del 17/2/2017 al 16/2/2019.

Partidas independizadas

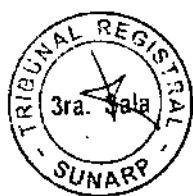
Partida N°	Descripción del bien
12143186	Departamento 239 - primer y segundo piso Jr. Manuel Iribarren 239, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143187	Departamento 247 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 247, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143188	Departamento 251 - primer, segundo piso y azotea Jr. Manuel Iribarren 251, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143189	Departamento 101 - primer y segundo piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143191	Departamento 102 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143192	Departamento 103 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143193	Departamento 104 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143194	Departamento 105 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143195	Departamento 106 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143196	Departamento 107 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143197	Departamento 108 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143198	Departamento 201 - segundo piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143199	Departamento 202 - segundo piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143201	Departamento 203 - segundo piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143202	Departamento 204 - primer piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143203	Departamento 205 - segundo piso



	Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143204	Departamento 206 - segundo piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.
12143205	Departamento 207 - segundo piso Jr. Manuel Iribarren 243, urbanización Surquillo, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima.

En dichas partidas registrales el dominio inscrito, es un régimen de copropiedad en favor de los siguientes titulares:

- Leopoldo Enrique Postigo Morón casado con Lelia Aeropaguita Rivera Zavala de Postigo.
- Vicente Postigo Morón.
- Carmen Grisela Montjoy Guizado viuda de Postigo.
- Daniel César Postigo Caycho.
- Luisa Clara Postigo Morón casada con Rodolfo Castillo Falcón.
- Teresa Mónica Postigo Morón casada con Andrés Avelino Espinal Aybar.
- Santiago José Postigo Morón casado con Gladys Romero Molina de Postigo.
- Luisa Margarita Postigo Morón casada con Feliciano Pablo Aybar Rojas.
- Juan Antonio Postigo Morón.
- Roberto Santiago Postigo Cárdenas.
- Raúl Gregorio Postigo Cárdenas casado con Julia Brígida Chira Zapana de Postigo.
- María Mónica Postigo Cárdenas casada con Manuel Bernardo Bendezú Guzmán.
- Pedro Alberto Postigo Pomareda casado con Cristina Isabel Villegas de Postigo.
- Manuel Santiago Postigo Mitma.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirta Rivera Bedregal.

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

- Si se requiere de acuerdo unánime de todos los titulares de dominio para la extinción voluntaria del régimen de propiedad exclusiva y común.

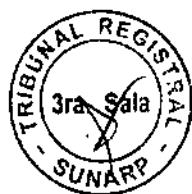
VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de inscripción.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como

la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. Mediante el presente título se solicita la inscripción de la extinción del reglamento interno inscrito en el asiento B00004 de la partida matriz N° 41926503 del Registro de Predios de Lima y la acumulación de los predios registrados en las partidas electrónicas N° 12143186, N° 12143187, N° 12143188, N° 12143189, N° 12143191, N° 12143192, N° 12143193, N° 12143194, N° 12143195, N° 12143196, N° 12143197, N° 12143198, N° 12143199, N° 12143201, N° 12143202, N° 12143203, N° 12143204 y N° 12143205 del mismo registro.



El Registrador formuló observación señalando que en el acta de junta de extraordinaria del 17/8/2017, consta la asistencia de más del 70% de la participación de la totalidad de propietarios sobre los bienes de propiedad común, sin embargo, de acuerdo al punto 5.14 de la Directiva sobre Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, para dicho efecto se requiere del acuerdo unánime de todos los propietarios.

3. La Ley N° 27157 regula el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el cual se encuentra definido en el artículo 129 del T.U.O del Reglamento de dicha ley, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, y 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. Añade este artículo que cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios.

La extinción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común no ha sido regulada en la Ley 27157 ni en su reglamento.

No obstante, en los considerandos de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN se estableció lo siguiente:

7. Extinción del régimen. -

Una de las mayores lagunas que se advierte en nuestro sistema normativo de la propiedad horizontal se encuentra en la extinción del régimen. La doctrina advierte dos modalidades de extinción: voluntaria e involuntaria.

Por la primera los propietarios deciden demoler el edificio, con lo cual falta la base objetiva sobre la que se asienta el régimen de propiedad exclusiva y común, siendo que al no existir el edificio ya no hay distinción entre zonas exclusivas y comunes. Se requiere el consentimiento de los propietarios a través de una asamblea y el acto material de la demolición. **Una vez producida la extinción del régimen nace una copropiedad ordinaria sobre el suelo, salvo que exista un solo titular de todas las zonas de dominio exclusivo.** No obstante, podría producirse una excepción cuando la propiedad exclusiva y común pueda delimitarse exclusivamente sobre el suelo, siendo un ejemplo de ello la figura de las quintas.

Por la segunda la demolición se produce por cuestiones ajenas a la voluntad de los propietarios. El caso típico es la destrucción del edificio, ante lo cual nace una copropiedad ordinaria sobre el suelo, salvo la hipótesis de excepción ya indicada en el párrafo anterior.

Estando a lo expresado en dicha parte considerativa, se consignó como reglas sobre la extinción del régimen las siguientes:

5.14. Extinción del régimen. -

El régimen de propiedad exclusiva y común se extingue por demolición o destrucción del edificio, salvo que las zonas comunes y exclusivas puedan delimitarse exclusivamente en función del suelo.

También se extingue el régimen por acuerdo unánime de todos los propietarios, en cuyo caso se procede a la acumulación respectiva en la partida matriz. Esta acumulación no requiere de ningún requisito municipal o administrativo.

De acuerdo con numeral 5.14 transcrito, la extinción se produce en dos supuestos:

a) Por demolición o destrucción del edificio, salvo que las secciones exclusivas y las zonas comunes puedan delimitarse en función del suelo, como sucede con las quintas, por lo que no se extinguiría el régimen, ya que tales secciones serían identificables; y,

b) Por voluntad unánime de todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva. En dicho supuesto se procede con la acumulación de dichas secciones a la partida matriz.

Teniendo en cuenta la parte considerativa del numeral 7 de la citada directiva, puede señalarse que, en el caso de pluralidad de propietarios, la extinción voluntaria del régimen al que hace referencia el inciso b) descrito en el párrafo que antecede, conlleva a que el bien se sujete al régimen de copropiedad². Así pues, como efecto de la extinción del régimen, todos los propietarios de las secciones exclusivas pasarán a ser copropietarios del bien.

4. De conformidad con el artículo 969 del Código Civil, se configura la copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Esto es, que un mismo bien pertenece a más de una persona en función de las cuotas ideales que estos ostenten.

La copropiedad es el derecho de propiedad que recae en una pluralidad de personas sobre un mismo bien, quienes no ven materializado el derecho que les corresponde sino que este se encuentra representado por una parte abstracta, esto es una fracción aritmética sobre la cosa común a la que se le denomina cuota ideal.

El artículo 971 del Código Civil regula las decisiones sobre el bien común, disponiendo lo siguiente:

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.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

² Sobre los porcentajes de cuotas ideales que ostentarían cada copropietario, puede estarse a lo establecido en el numeral 5.19 de la mencionada directiva, según el cual, en caso no se culmine la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas en éstas se trasladan a la partida del predio matriz, en el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes que se le había asignado. Este traslado se realiza en forma automática y simultáneamente con la asignación del citado porcentaje.



Consecuentemente, podemos concluir que para efectos de proceder con la inscripción de la extinción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se requiere del asentimiento unánime de todos los titulares de las secciones de dominio exclusivo.

5. Ahora bien, en el presente caso se aprecia que sobre el predio de 600 m² inscrito en la partida matriz N° 41926503 del Registro de Predios de Lima se levantó una edificación conformada por 18 unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, las que fueron independizadas en las partidas electrónicas N° 12143186, N° 12143187, N° 12143188, N° 12143189, N° 12143191, N° 12143192, N° 12143193, N° 12143194, N° 12143195, N° 12143196, N° 12143197, N° 12143198, N° 12143199, N° 12143201, N° 12143202, N° 12143203, N° 12143204 y N° 12143205 del mismo registro.

En dichas partidas registrales, el dominio obra inscrito en favor de los siguientes copropietarios:

- Leopoldo Enrique Postigo Morón casado con Lelia Aeropaguita Rivera Zavala de Postigo.
- Vicente Postigo Morón.
- Carmen Grisela Montjoy Guizado viuda de Postigo (Asiento C00002).
- Daniel César Postigo Caycho.
- Luisa Clara Postigo Morón casada con Rodolfo Castillo Falcón.
- Teresa Mónica Postigo Morón casada con Andrés Avelino Espinal Aybar.
- Santiago José Postigo Morón casado con Gladys Romero Molina de Postigo.
- Luisa Margarita Postigo Morón casada con Feliciano Pablo Aybar Rojas.
- Juan Antonio Postigo Morón.
- Roberto Santiago Postigo Cárdenas.
- Raúl Gregorio Postigo Cárdenas casado con Julia Brígida Chira Zapana de Postigo.
- María Mónica Postigo Cárdenas casada con Manuel Bernardo Bendezú Guzmán.
- Pedro Alberto Postigo Pomareda casado con Cristina Isabel Villegas de Postigo.
- Manuel Santiago Postigo Mitma.



6. Por su parte, para efectos de dar mérito a la inscripción rogada se ha presentado copia certificada del acta de sesión de junta de propietarios del 17/8/2017, donde consta el acuerdo de extinción de régimen de propiedad exclusiva adoptado con la asistencia de los propietarios que representan solo el 70% de participación en las áreas y bienes comunes, esto es, verificamos que no existe la unanimidad requerida, pues no consta la concurrencia de Leopoldo Enrique Postigo Morón casado con Lelia Aeropaguita Rivera Zavala de Postigo, Daniel César Postigo Caycho, Luisa Clara Postigo Morón casada con Rodolfo Castillo Falcón y Roberto Santiago Postigo Cárdenas.

En ese sentido, a fin de proceder con la inscripción del acuerdo de extinción resulta necesaria la intervención todos los copropietarios con derecho inscrito sobre la unidades de propiedad exclusiva, por lo que para efectos de subsanar tal defecto, deberá otorgarse la ratificación correspondiente.

Respecto a la presentación de las cartas notariales dirigidas a los copropietarios señalados líneas arriba, no es posible asumir una aceptación tácita de su voluntad a la extinción del reglamento interno submateria, ello en razón, que el silencio importa manifestación de voluntad, solo cuando la ley



o el convenio le atribuye ese significado, ello de conformidad con lo prescrito por el artículo 142 del Código Civil.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar el punto 1 de la observación** formulada.

7. Finalmente, el Registrador requiere la presentación de documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación de ser el caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Al respecto debe considerarse que siendo que el acto materia de rogatoria es la acumulación de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva regulado por la Ley N° 27157 por extinción del reglamento interno, no se requiere la presentación del documento privado con la descripción antes acotada, pues la información que prima es la que consta inscrita en la partida matriz.

Por tanto, **se revoca el punto 2 de la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el punto 1 y **REVOCAR** el punto 2 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral