



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

Lima, 25 de febrero de 2022

APELANTE : **VÍCTOR GONZÁLES CÁRDENAS.**
TÍTULO : **N° 2882845 del 18/10/2021.**
RECURSO : **H.T N° 00009 del 07/01/2022.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO : **Acumulación y otros.**

SUMILLA :

ACUMULACIÓN

No procede acumulación de predios al amparo del artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando uno de ellos está sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y el otro no, por cuanto en el primer caso la propiedad no se extiende en forma exclusiva al terreno y aires sobre el cual se ubica y, por tanto, no se cumple el requisito de formar un todo sin solución de continuidad.

IDENTIDAD DE PROPIETARIOS EN ACUMULACIÓN

No resulta procedente la acumulación, cuando no existe identidad de propietarios de los predios a acumular.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s P03306783 y P03094523 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, respecto del predio resultante de la referida acumulación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la ampliación de declaratoria de fábrica y subdivisión planteada.

Para tal efecto, se ha presentado los siguientes documentos:

- Solicitud de acumulación de área suscrita por Blanca Emérita Gutiérrez, Gloria Loayza Calizaya y César Salvador Flores Celi, con firmas certificadas ante notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez, el 28/10/202.
- Formulario Registral N° 1 (Ley N° 27157), suscrito por el arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por el notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M el 12/10/2021. Y por Gloria Loayza Calizaya, César Salvador Flores y Blanca Emérita Gutiérrez Celi, con



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

firma certificada por el notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo el 02/10/2018.

- Informe Técnico de Verificación (sub lote 14) suscrito por el arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por el notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 12/10/2021.

- Informe Técnico de Verificación (lote 14) suscrito por el arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por el notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 12/10/2021.

- Informe Técnico de Verificación (lote 14A-UI N° 1) suscrito por el arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por el notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 12/10/2021.

- Declaración jurada suscrita por el arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por el notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 12/10/2021.

- Plano perimétrico, lámina P1, de fecha abril del 2021, elaborado y suscrito por la arquitecta Raquel Imelda Luna Fernández, con firma certificada por el notario Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 05/10/2021.

- Plano de subdivisión de lote, lámina SD01, elaborado y suscrito por arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 12/10/2021.

- Plano de ubicación-localización, lámina U01, de fecha septiembre del 2021, elaborado y suscrito por arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 12/10/2021.

- Plano de ubicación-localización, lámina U02, de fecha septiembre del 2021, elaborado y suscrito por arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 12/10/2021.

- Plano de ubicación-localización, lámina U03, de fecha septiembre del 2021, elaborado y suscrito por arquitecto Juan Andrés Mansilla Hurtado, con firma certificada por notario de Lima Sergio A. Del Castillo S.M, el 12/10/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Iris Mabel Rodríguez Jaramillo, decretó la tacha sustantiva del título conforme a los siguientes fundamentos:

Se renumera para mejor resolver:

“(…)

De conformidad con lo establecido en el Art. 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título, por adolecer de defecto insubsanable, teniendo los siguientes fundamentos:

1.- De conformidad con el Principio de Legalidad, contenido en la Norma V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: “corresponde a los Registradores calificar la



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

legalidad (o formalidad) del título, la cual comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título”

2.- Mediante la calificación registral se efectúa la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tienen por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Artículo 31° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

3.- Asimismo, el 32° del mismo cuerpo legal señala: “ Al calificar y evaluar el título de deberá: a) “Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral (...) y complementariamente con los antecedentes referidos a la misma”, b) “Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida (...)”, c) “Verificar la validez y la naturaleza inscribible (...)” d) “Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas”

*) Mediante el presente título se solicita la acumulación de los predios inscritos en las Partidas P03306783 y P03094523, al amparo del art. 66° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

1.- De acuerdo con el mencionado artículo 66° son requisitos para su procedencia, que:

a. Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen.

b. Pertenezcan 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.

d. Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y esta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas, cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica.

2.- Revisados los mencionados antecedentes registrales se advierte que:

2.1.- El predio inscrito en la partida P03306783 está sujeto a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; y sus titulares registrales son: Blanca Emerita Gutiérrez Celi, y la sociedad conyugal conformada por: Cesar Salvador Flores Celi y Gloria Loayza Calizaya.

2.2.- El predio inscrito en la partida P03094523 es un predio independiente cuyo antecedente registral no guarda vinculación con el otro predio que se pretende acumular; asimismo, sus titulares



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

registrales son: Blanca Emerita Gutiérrez Celi, y Cesar Salvador Flores Celi.

[1] 2.3.- Por lo expuesto en los numerales que anteceden se desprende que existe solución de continuidad (no hay conexión) entre los predios que se solicitan acumular, **[2]** y además los predios no pertenecen a los mismos propietarios, es decir, no se cumple con requisitos contenidos en los incisos a) y b) del art. 66° del R.I.R.P.

[3] 2.4.- De otro lado advertimos que no se ha cumplido con presentar el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-1US.

En consecuencia: Se procede a la tacha sustantiva del presente título, al no ser procedente la acumulación solicitada, por ende, tampoco es posible la verificación del expediente de regularización de fábrica y subdivisión planteada, al amparo de la Ley N° 27157 y su Reglamento, al no existir adecuación con los antecedentes registrales.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- De los antecedentes registrales, así como del plano de acumulación y memoria descriptiva recaudados en el título materia rogatoria, el lote 14 a través de su lindero izquierdo forma perímetro con el lindero derecho del lote 14A-UI N° 1, con una línea recta de 28.00 metros lineales. En consecuencia, ambos predios sí constituyen un todo sin solución de continuidad.
- Si bien es cierto que la cónyuge Gloria Loayza Calisaya no aparece como propietaria del predio inscrito en la partida N° P03094523, se debe tener en cuenta que César Salvador Flores Celi adquirió el predio dentro del matrimonio. Por lo tanto, el referido predio pertenece a la sociedad conyugal conformada por César Salvador Flores Celi y Gloria Loayza Calizaya y su copropietaria Blanca Emérita Gutiérrez Celso. Los cuales también son propietarios del predio inscrito en la partida N° P03306783. Por lo que ambos predios sí pertenecen a los mismos propietarios.
- Alega que la falta de propiedad de la cónyuge no es un defecto insubsanable por cuanto sólo falta añadir su titularidad en la partida del predio.



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P03094523 del Registro de Predios de Lima.

Corresponde al inmueble ubicado en el lote 14 de la manzana 3F, sector primero, Pueblo Joven San Francisco de la Tablada de Lurín, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

Se independiza con un área de 295.70 m², encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Frente: 10.45 ml, con Av. Santa Rosa de Lima.

Derecha: 28.60 ml, con lote 13.

Izquierda: 28.00 ml, con lote 14A.

Fondo: 10.45 ml, con lote 6, 7.

(Independización realizada en mérito al título archivado N° 0398019207 del 07/05/1998 en el que obran las colindancias que no se han publicitado en la partida registral)

En el asiento 00001 obra inscrita el dominio del citado predio a favor de César Salvador Flores Celi, casado, conforme al inciso 3 del Código Civil y directiva 001-98-COFOPRI.

En el asiento 00002 obra inscrita la donación del 5% de cuotas ideales que otorga César Salvador Flores Celis a favor de Blanca Emérita Gutiérrez Celi.

Partida N° P03306783 del Registro de Predios de Lima.

Corresponde al inmueble ubicado en el lote 14A-Unidad Inmobiliaria N° 1 de la manzana 3F, sector primero, Pueblo Joven San Francisco de la Tablada de Lurín, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

El predio se encuentra sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y se levanta sobre el predio inscrito en la partida matriz N° P03094532, en cuyo asiento 00006 y 00008 corre registrado el reglamento interno y las anotaciones de independización de las 2 unidades de propiedad exclusiva y propiedad común que conforman la edificación, respectivamente.

La unidad inmobiliaria N° 1 se encuentra conformada por las siguientes áreas:

Primer piso	Área: 151.98 m ²	
Linderos	Medida	Colindancia
Frente	4.70 ml	Av. Santa Rosa de Lima
Derecha	28.00 ml	Lote 14



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

Izquierda		
001	1.75 ml	U.I. N° 2 y parte del lote 15
002	1.10 ml	
003	26.20 ml	
Fondo	05.20 ml	Lotes 15 y 6

Segundo piso Área: 26.92 m²

Linderos	Medida	Colindancia
Frente		
001	1.65 ml	Pozo de luz N° 2 y parte de la U.I N°2
002	0.45 ml	
003	3.87 ml	
Derecha	4.83 ml	Parte de los aires del lote 14
Izquierda	5.24 ml	Parte de los aires del lote 14
Fondo	5.42 ml	Aires reservados para la U.I N° 1

En el asiento 00001 obra inscrita la independización del predio *submateria* sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común por haberlo solicitado sus propietarias Blanca Emérita Gutiérrez Celi y Blanca Isabel Sánchez Gutiérrez, conforme se desprende del título archivado N° 1180050 del 25/11/2014.

En el asiento 00003 consta inscrita la adjudicación otorgada por Blanca Isabel Sánchez a favor de Blanca Emérita Gutiérrez, consolidando esta última la propiedad de todo el predio, en mérito a la escritura pública del 03/08/2015 otorgada ante notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

En el asiento 00004 obra inscrita la compraventa del 30.2515 % de cuotas ideales que otorga Blanca Emérita Gutiérrez Celi a favor de la sociedad conyugal conformada por Gloria Loayza Calizaya y César Flores Celi, en mérito a la escritura pública del 02/05/2018 aclarada mediante escritura pública del 09/07/2018 otorgada ante notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo.

PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- Si procede acumular un predio sujeto a propiedad exclusiva y propiedad común con otro no sujeto a ella.
- Si se requiere que exista identidad de propietarios en los predios a acumular.



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

V. 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 exigidos por 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 los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos 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.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, “a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...); d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas”.

Estando al citado marco legal general para la calificación registral, veamos ahora el caso concreto a efectos de verificar la normativa especial.

2. En el presente caso, se solicita la inscripción de la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s P03306783 y P03094523 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, respecto del predio resultante de la referida acumulación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la modificación de declaratoria de fábrica y consecuente subdivisión.

La registradora formuló tacha sustantiva al advertir que los predios



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

inscritos en las citadas partidas no constituyen un todo sin solución de continuidad como exige la norma reglamentaria.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si se requiere que los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad y si dicho requisito se cumple en el presente caso.

3. Sobre la inscripción de la acumulación, el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante el RIRP) define a la acumulación como el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios.

Tal acto se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Son requisitos taxativamente previstos en dicho artículo para la procedencia de dicha acumulación los siguientes:

a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;

b) Pertenezcan 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;

d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;

e) Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

No. 27157.

Ahora bien, la acumulación es una operación propiamente registral consistente en la reunión o agrupación de dos o más fincas para formar una nueva finca registral.

Conforme hemos visto, uno de los requisitos generales para la procedencia de este acto registral es que los inmuebles sean contiguos y constituyan un todo sin “solución de continuidad”; es decir, sin “interrupción o falta de continuidad”¹. Tal como ha puesto de manifiesto la doctrina², este requisito tiene como finalidad evitar la agrupación de inmuebles incomunicados naturalmente entre sí, pues ello supondría una contravención al principio de folio real (artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios³), por el cual cada finca material da lugar a la apertura de una hoja en el Registro.

La única excepción a lo arriba señalado es la denominada “unidad funcional” dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común regulado en la Ley N° 27157, por la cual se permite la acumulación de dos predios no contiguos, siempre que se encuentren bajo la misma edificación objeto de propiedad exclusiva y propiedad común y constituyan una unidad funcional.

4. Así, conforme a lo señalado en el numeral “IV. Antecedente Registral” de la presente resolución, se aprecia que el lote 14 (partida N° P03094523) a través de su lindero izquierdo colinda con el lindero derecho del lote 14A. Este predio tiene un área de 295.70m²

De otro lado vista la partida N° P03306783 que corresponde a la Unidad Inmobiliaria N° 1 del lote 14A, está colinda en el primer piso por la derecha con el lote 14 con una línea recta de 28.00 ml y en el segundo piso también por la derecha con parte de los aires del lote 14. El usuario señala que este predio tiene un área de 151.98 m².

¹ Conforme a la definición extraída de la búsqueda efectuada en el Diccionario de la Lengua Española de la RAE: <https://dle.rae.es/soluci%C3%B3n?m=form#3jeYZIZ>

² GONZALES BARRÓN, Gunther. Derecho registral y notarial. Tomo I. Lima, Jurista Editores, 2012, págs. 218-219.

³ **Artículo 4.- Folio real**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

Los citados predios que se solicitan acumular y el predio resultante de la acumulación se grafican en el plano P-01 de la siguiente manera:



Conforme a dicho plano, a la solicitud de acumulación presentada y al expediente de modificación de fábrica y consecuente subdivisión, como consecuencia de la acumulación de los 2 predios que tienen un área de 295.70m² y 151.98m², respectivamente, el predio resultante sería uno de 447.68m². Como vemos, se solicita la acumulación como si se tratara de 2 predios con un área de terreno cuya propiedad comprende el subsuelo y sobresuelo, propiedad regulada en el artículo 954 del Código Civil que señala lo siguiente:

“Extensión del derecho de propiedad

Artículo 954.- La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. (...)”

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la Unidad Inmobiliaria N° 1 levantada sobre el lote 14A inscrito en la partida N° P03306783 no está sujeta a la propiedad predial descrita en el artículo 954 antes citado, como sí lo está el lote 14 inscrito en la partida N° P03094523; sino que está sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común a que se refiere la Ley N° 27157.

5. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

propiedad común⁴. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir **una comunidad de bienes sobre los elementos comunes de la edificación, como son 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 las respectivas unidades de propiedad exclusiva. Pero no debemos confundir esta comunidad de bienes con la copropiedad.

Avendaño Valdez y Avendaño Arana señalan: “La copropiedad es un tipo de comunidad de bienes. Comunidad y copropiedad se encuentran en relación de género y especie.”⁵. La comunidad es el género y consiste en que dos o más personas son propietarias de un bien. Pero hay diferentes clases de comunidad: La copropiedad, los bienes sociales dentro del matrimonio sujeto al régimen de sociedad de gananciales y la comunidad que se ejerce sobre los bienes o áreas comunes de un inmueble que está sujeto a uno de los regímenes de la Ley N° 27157.

6.- Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157 y su reglamento, el D.S. 008-2000-MTC, cuyo TUO fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Conforme se desprende del artículo 125 del Reglamento de la Ley, las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, deben someterse al régimen legal de propiedad exclusiva y propiedad común. Se agrega que su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenecen a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

De conformidad con el artículo 127 del citado Reglamento de la Ley, al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

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

⁴ En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como «propiedad horizontal», en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos, oficinas, locales, entre otros, pertenecientes a distintos propietarios, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, lo cual sí sucede en el caso de la propiedad común; sino que la propiedad se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento, oficina, local o unidad de que se trate.

⁵ AVENDAÑO VALDEZ, J & AVENDAÑO ARANA, F. (2017). Derechos Reales. 1a ed. Lima: Fondo Editorial PUCP, página 93.



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

En el artículo 129 se define al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Asimismo, cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios.

7. En el presente caso, la Unidad Inmobiliaria N° 1 está sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común a que se refiere el artículo 127 antes citado, régimen en el cual la propiedad del terreno corresponde a todos los propietarios de las secciones exclusivas, de la misma forma que los aires que se elevan sobre ellas, salvo que exista reserva de aires.⁶

Por tanto, no se trata de un predio cuya propiedad se extiende al terreno, subsuelo y sobresuelo delimitada dentro del área de 151.98m² como se plantea en la documentación adjuntada, sino que con relación al primer piso la propiedad se extiende sobre un área de 151.98m² y en el segundo piso a un área de 26.92m² más la reserva de aires de 54.12m² prevista en el reglamento interno (reglamento inscrito en el asiento 00006 de la partida matriz P03094532), no extendiéndose la propiedad en forma exclusiva al subsuelo ni a los aires encerrados dentro del perímetro del área del primer piso.

Además de ello, sobre la unidad N° 1 ubicada en primer piso, se encuentra la unidad N° 2 tal como se aprecia en el plano de independización que obra en el Título archivado N° 1180050 del 25/11/2014 que diera mérito a la independización y reglamento interno al que se encuentra sujeta la unidad N° 1.

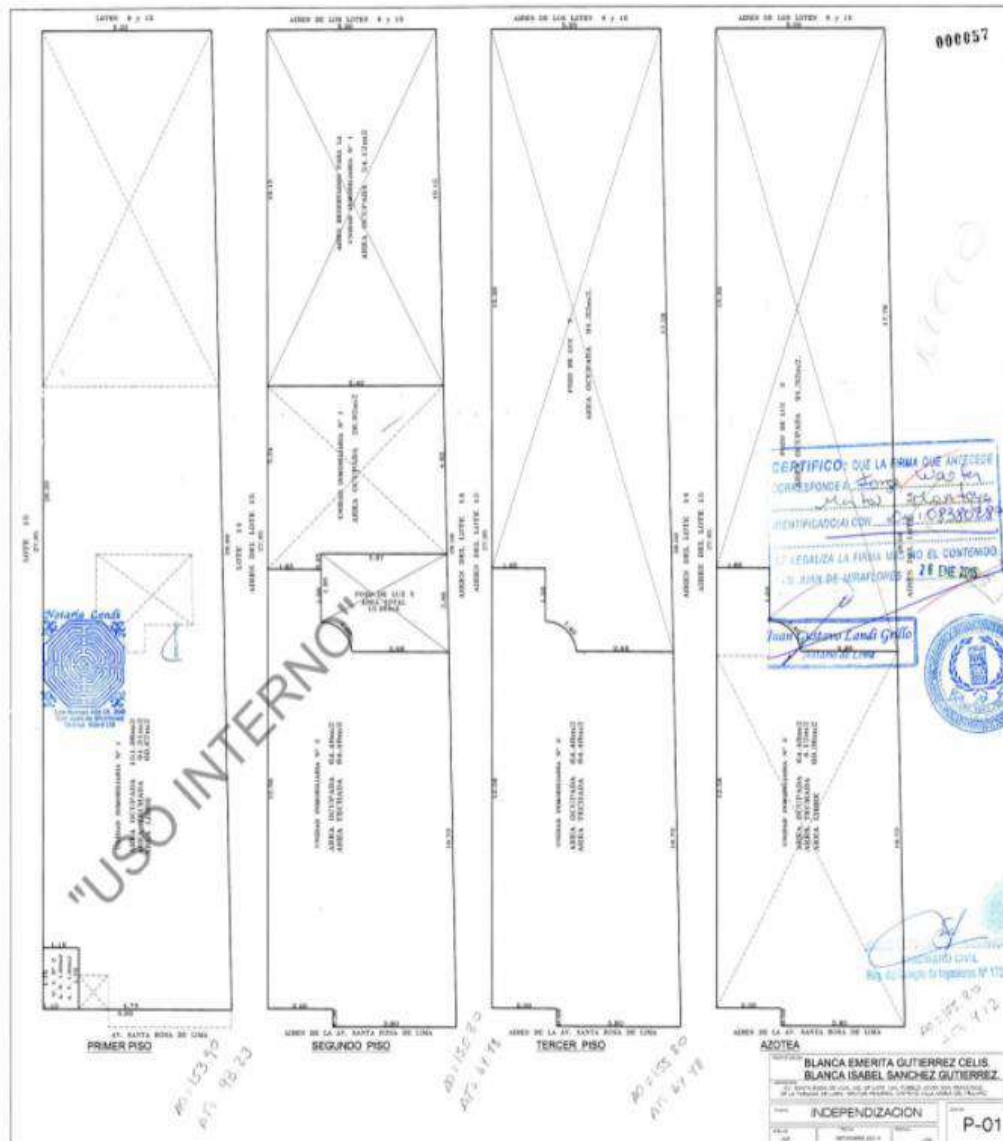
La unidad N° 2 ha sido independizada en la partida N° P03306784 y está conformada por áreas que se ubican en el primer, segundo y tercer piso, así como en la azotea, siendo que a partir del segundo piso hasta la azotea se eleva sobre el área ocupada de la unidad inmobiliaria N° 1 del primer piso.

Ambas unidades inmobiliarias se grafican de la siguiente manera:

⁶ Se deja constancia que visto el reglamento interno al que está sujeto la Unidad Inmobiliaria N° 1, consta del artículo 3 una reserva de aires sobre un área de 54.12m² en el segundo piso a favor de la citada unidad, reserva que no desvirtúa lo señalado en la presente resolución por cuanto la reserva no está referida a los aires que se elevan sobre la unidad N° 1, siendo estos de naturaleza común.



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR



De ello podemos concluir que no existe solución de continuidad entre los predios materia de acumulación, por cuanto en un caso la propiedad se extiende al terreno, subsuelo y sobresuelo, mientras que en el otro caso la propiedad no se extiende a ellos.

Ello sin perjuicio de que al plantear la acumulación como si se trataran de 2 predios sujetos a la propiedad regulada en el artículo 954 del Código Civil, se está comprendiendo área correspondiente a la Unidad inmobiliaria N° 2 independizada en la partida N° P03306784.

Por lo que **corresponde confirmar el numeral 1 de la tacha sustantiva formulada por la registradora, dejándose constancia que se trata de un defecto insubsanable.**

8. En el numeral 2 de la denegatoria de inscripción, la registradora



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

advierde que es requisito para la acumulación que los bienes se encuentren inscritos a favor del mismo propietario; sin embargo, los predios *submateria* inscritos en las partidas N°s P03306783 y P03094523 pertenecen a distintos propietarios.

Conforme a lo publicitado en el registro, como se ha descrito en el numeral IV del análisis (antecedente registral), la titularidad de dominio recae sobre las siguientes personas:

Partida N° P03094523	Partida N° P03306783
Predio ubicado en el lote 14 de la manzana 3F, sector primero, Pueblo Joven San Francisco de la Tablada de Lurín, distrito de Villa María del Triunfo.	Predio ubicado en el lote 14A- Unidad Inmobiliaria N° 1 de la manzana 3F, sector primero, Pueblo Joven San Francisco de la Tablada de Lurín, distrito de Villa María del Triunfo.
Propietarios:	Propietarios:
- César Salvador Flores Celis (95%) - Blanca Emérita Gutierrez Celi (5%)	- La sociedad conyugal conformada por Gloria Loayza Calizaya y César Flores Celi (30.2515%) - Blanca Emérita Gutiérrez Celi (saldo)

Como se aprecia, Gloria Loayza Caliza no cuenta con dominio inscrito en la partida N° P03094523; en ese sentido, conforme al literal b) del artículo 66 del RIRP para disponer la acumulación de dos predios es necesario que pertenezcan al mismo propietario. En el presente caso, de la evaluación de las partidas señaladas, el dominio no lo ostentan los mismos titulares registrales; es decir, no hay identidad de propietarios en una y otra partida.

Al respecto, el recurrente alega que César Flores Celis al adquirir el predio inscrito en la partida N° P03094523 se encontraba casado con Gloria Loayza Calizaya, por lo que, el bien pertenecería a la sociedad conyugal conformada por César Flores Celis y Gloria Loayza Calizaya, cumpliéndose que los dos predios pertenecen al mismo propietario.

Revisado el asiento 00001 de la mencionada partida, se verifica que César Flores Celis adquirió el predio *submateria* (lote 14) durante la vigencia del matrimonio a título gratuito, conforme al numeral 3 del artículo 302 del Código Civil, tal como se indica expresamente en el citado asiento, por tanto el citado predio es un bien propio de César Flores Celis más no de su cónyuge Gloria Loayza Calizaya.

Ello sin perjuicio de que al corresponder la titularidad en ambos predios



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

en cuotas ideales diferentes, no estamos ante la misma titularidad y por tanto no se cumple el requisito de que los predios materia de acumulación pertenezcan al mismo propietario.

9. El apelante alega que no se trata de un defecto insubsanable por cuanto sólo falta añadir la titularidad de la cónyuge y que por tanto no corresponde la tacha del título. Sin embargo, como ya se señaló, el bien fue adquirido a título gratuito, es decir con la calidad de bien propio, en virtud al título de propiedad otorgado por Cofopri.

Por tanto, corresponde **confirmar el numeral 2 de la denegatoria de inscripción.**

10. En el numeral 3 de la esquila de tacha la registradora indica que debe adjuntarse plano y código de referencia catastral del predio resultante de la acumulación, o la constancia negativa de catastro, de acuerdo al artículo 66 del RIRP.

Si bien es cierto dicho requisito es exigido en el inciso e) del citado artículo, debe tenerse en cuenta que se solicita la acumulación como consecuencia de la fábrica que se pretende regularizar al amparo de la Ley N° 27157.

Al respecto debe tenerse en cuenta el artículo 4 de la Ley N° 27333⁷, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones que señala lo siguiente:

Artículo 4.- De la acumulación o subdivisión

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. **Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.** (Resaltado añadido)

Conforme a lo señalado, no se requiere adjuntar plano y código de referencia catastral del predio resultante de la acumulación, o la constancia negativa de catastro

En consecuencia, se **revoca el numeral 3 de la denegatoria de inscripción.**

11. Por último, de conformidad con el artículo 152⁸ del RGRP, el

⁷ Publicada en el diario oficial El Peruano el 30/7/2000.

⁸ **Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación**



RESOLUCIÓN N° 689 -2022-SUNARP-TR

registrador antes de remitir el título al Tribunal Registral, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

Verificadas las partidas N° P03094523 y P03306783 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que la registradora no ha anotado el recurso de apelación interpuesto. Por lo que corresponde que realice dicha anotación en las partidas correspondientes.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR la tacha sustantiva en cuanto a los numerales 1 y 2 y **REVOCAR** el numeral 3, conforme a los argumentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que la registradora anote el recurso de apelación interpuesto, en las partidas correspondientes, de conformidad con el último numeral del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.