



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1032 -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 30 MAYO 2014

**APELANTE** : JOSÉ MANUEL PATIÑO ALATA.  
**TÍTULO** : N° 70345 del 21/1/2014.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 23067 del 18/3/2014.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Reglamento interno e independización.  
**SUMILLA** :

### LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD

"El artículo 957 del Código Civil establece que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, los cuales son competencia exclusiva y excluyente de las municipalidades provinciales o distritales según corresponda, por lo que no procede la inscripción de la independización de predios sin edificación en mérito a la subdivisión o partición efectuada por el titular del predio sin intervención municipal."

### RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD

"No es procedente la inscripción de un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad respecto de un predio sin edificación, salvo que previamente se registre la habilitación urbana para uso de vivienda con bienes comunes."

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reglamento interno e independización de cuarenta lotes que forman parte del predio inscrito en la partida electrónica N° 45089703 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Copia del acta de la asamblea general de socios del 8/5/2013, certificada por Notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 20/1/2014.
- Copia de la constancia de convocatoria y quórum de la asamblea general del 8/5/2013 que cuenta con firmas certificadas por Notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 6/1/2014, certificada por la misma notaria con fecha 20/1/2014.
- Copia del reglamento interno que cuenta con firmas certificadas por Notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 17/1/2014, certificada por la misma notaria con fecha 20/1/2014.
- Memoria descriptiva de independización suscrita por arquitecto Carlos G. Maldonado Herrera, con firma certificada por Notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 10/8/2013.
- Plano de independización autorizado por arquitecto Carlos G. Maldonado Herrera y suscrito por Roberto Olivares Sulca en representación de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Superintendencia de



Banca y Seguro, con firma certificada por Notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 10/8/2013.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Óscar Alberto Huerta Ayala observó el título en los siguientes términos:

### "1.- REINGRESO DE FECHA 4/3/2014

1.1.- Revisado el reingreso de fecha 4/3/2014, se aprecia que se ha adjuntado nueva documentación de la cual se advierte que:

- En el punto 1.1 del documento privado de fecha 4/3/2014, el usuario indica que el terreno de 16,184.01m<sup>2</sup> ubicado en la Calle Armatambo, Lote Único Mz. A del Distrito de La Molina, que es materia de independización se ha proyectado un condominio para cuarenta viviendas; sin embargo, revisado el Título Archivado N° 308238 de fecha 3/4/2013, que diera mérito a la recepción de obras de la habilitación urbana, no consta dicha proyección de 40 viviendas, solamente consta la Recepción de Obras de Lote Único Mz. A.

Asimismo, indica que al inscribirse la Recepción de Obras no se procedió a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, de acuerdo al artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que corresponde realizar la independización conforme a lo dispuesto en el artículo 58, 59 y 63 de dicho Reglamento.

Al respecto, cabe señalar que el artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala textualmente que: "El asiento de inscripción de la recepción de las obras de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos: a) Número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de las obras. Cuando hubiese operado el silencio administrativo positivo se indicará la fecha de presentación ante la municipalidad del expediente que contiene la solicitud de recepción de obras y de la declaración jurada a que se refiere la Ley N° 29060;

b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes. Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad; siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

Al respecto, se advierte que procederá la independización en los casos la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana se encuentra constituida por lotes y que éstos hayan sido señalados en la Resolución Municipal que aprobará la Habilitación, lo cual no sucede en el presente caso, puesto la Recepción de Obras de Habilitación Urbana inscrita en la partida electrónica N° 45089703 del Registro de la Propiedad Inmueble, versa sobre el LOTE ÚNICO MZ. A ubicado en la Calle Armatambo del Distrito de La Molina, y no 40 lotes como indica el usuario; es decir, la creación de los lotes es aprobada por la municipalidad en ejercicio de su potestad de planificación territorial y no es creado por los particulares.



## RESOLUCIÓN No. -1032 -2014-SUNARP-TR-L

Además se hace referencia que la independización procede en base a los artículos 58, 59 y 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, respecto a éste último, se advierte que para proceder a la inscripción del Reglamento Interno bajo el régimen de independización y copropiedad, como acto previo deberá de inscribirse la "fábrica" de cada uno de los lotes, toda vez que de conformidad con lo señalado en el artículo 9 de la Ley N° 27157, el terreno deberá contar con una unidad inmobiliaria en quinta, cada en copropiedad y otra unidad inmobiliaria con bienes comunes; sin embargo, en el presente caso no se presenta ninguno de los supuestos señalados.

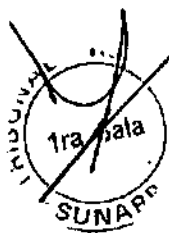
En tal sentido, subsiste en el siguiente extremo de la observación anterior, cuyo tenor literal es:

### 1.- DE LA INDEPENDIZACIÓN Y DEL RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD

1.1.- Respecto al contenido del presente título, es materia de su rogatoria la "independización e inscripción del reglamento interno bajo el régimen de Independización y Copropiedad". Siendo ello así, se ha revisado los antecedentes registrales del predio y consta inscrita en el asiento B00003 de la partida registral N° 45089703 del Registro de Predios, la inscripción de la habilitación urbana – recepción de obras, apreciándose que la misma versa sobre un área de 16,184.01m<sup>2</sup> de un LOTE ÚNICO.

Al respecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que: "Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto en los supuestos del artículo 34, y el reglamento interno. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica". En el presente caso se solicita inscribir la independización de 40 lotes; no obstante, se advierte que para proceder a la independización de los 40 lotes previamente debió de haberse inscrito la recepción de obras respecto de los 40 lotes que integran el área del terreno habilitado, de conformidad con lo apreciado en el título archivado N° 308238 de fecha 3/4/2013 se aprecia que la recepción de obras versa sobre un LOTE ÚNICO, por lo que no procede la independización de los lotes en el presente caso, toda vez que se trata de un lote único.

1.2.- Asimismo, para proceder a la inscripción del Reglamento Interno bajo el Régimen de Independización y Copropiedad, como acto previo deberá inscribirse la "fábrica" de cada uno de los lotes, toda vez que de conformidad con lo señalado en el artículo 9 de la Ley N° 27157, el terreno deberá contar con una unidad inmobiliaria en quinta, casa en copropiedad u otra unidad inmobiliaria con bienes comunes; sin embargo, en el presente caso no se presenta ninguno de los supuestos señalados; por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario. Se deja constancia que en el presente caso no es aplicable lo dispuesto en el último párrafo del artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, toda vez que la Resolución Administrativa que declara la Recepción de Obras es sobre



un lote único y no sobre un área en la cual se encuentran los 40 lotes. Sírvase subsanar.

Sin perjuicio de lo señalado, se advierte que:

## 2.- DE LA FORMALIDAD DE LOS DOCUMENTOS

2.1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que: "(...) El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios (...)". Siendo ello así, se advierte que el Reglamento Interno ha sido suscrito por personas que no cuentan con la titularidad registral del predio; por cuanto el titular de acuerdo a los antecedentes registrales del predio es la COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS. Según lo presentado no consta en la certificación de firma que Tomás Alejandro Morán Ortega y Roberto Olivares Sulca, intervengan en representación de la citada cooperativa. En tal sentido sírvase aclarar, toda vez debe cumplirse lo dispuesto en el artículo 164 del Código Civil.

2.2. Según el asiento C00008 de la partida N° 01726595 del Registro de Personas Jurídicas, Roberto Olivares Sulca debe intervenir en forma conjunta con alguno de los miembros del consejo de administración; sin embargo, en el plano de independización, interviene solamente el citado, por lo que sírvase adjuntar nuevo plano con la subsanación correspondiente.

## 3.- INSCRIPCIÓN DE FACULTADES DE REPRESENTACIÓN EN REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS

De la revisión de la partida N° 01726595 del Registro de Personas Jurídicas no se advierte registrado el acuerdo adoptado en la asamblea de 8/5/2013, en la que se aprueba el Reglamento Interno, la independización y el otorgamiento de facultades, por lo que sírvase inscribir dicho acuerdo en la citada partida conforme el literal d) del artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

\* Se deja constancia que toda subsanación deberá de efectuarse siguiendo la misma formalidad del documento que se aclara, conforme lo dispone los artículos 1413 del Código Civil.

\*\* Se solicita al usuario se limite a subsanar únicamente los puntos materia de observación en la presente esquela, absteniéndose de presentar nueva documentación que incluya el texto íntegro del documento que se aclara.

**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.

(Sujeto a liquidación final según reingreso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 41 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.)



H

A





## RESOLUCIÓN No. - 1032 -2014-SUNARP-TR-L

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El Registrador no tuvo en cuenta que el fundamento jurídico de la rogatoria materia de inscripción no es el artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino los artículos 58, 59 y 63 del citado Reglamento.

- La independización es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella.

- El artículo 9 de la Ley N° 27157 está referida no solo a la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en quinta o casa en copropiedad, en los que puede existir declaratoria de fábrica inscrita o no; sino también, conforme establece expresamente dicha norma, a otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, como ocurre en el presente caso.

- El presente caso trata acerca de la desmembración de un terreno sin edificar que no cuenta, contrario sensu, con declaratoria de fábrica inscrita; es decir, de una unidad inmobiliaria con bienes comunes, distinta a casa en quinta o copropiedad, cuya fábrica no requiere estar inscrita como acto previo a la inscripción de su respectiva independización.

- El artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite la inscripción del Reglamento Interno sin que sea necesario inscribir previamente la declaratoria de fábrica como acto previo.

- Los señores Tomás Alejandro Morán Ortega y Roberto Olivares Sulca, Presidente del Consejo de Administración y Gerente de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Superintendencia de Banca y Seguros, respectivamente, fueron autorizados expresamente por la Asamblea General de Socios del 8/5/2013, cuya acta forma parte del presente título, para que suscriban y realicen todos los actos que fueren necesarios para formalizar e inscribir la presente independización.

- El acuerdo adoptado en la Asamblea General de Socios del 8/5/2013 está en trámite de inscripción en la partida electrónica N° 01726595 del Registro de Personas Jurídicas con el título N° 2014-66623.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El lote único ubicado con frente a la calle Arma Tambo, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 16,184.01m<sup>2</sup>, corre inscrita en la ficha N° 257246 que continúa en la partida electrónica N° 45089703 del Registro de Predios de Lima. Su titular registral es la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Superintendencia de Banca y Seguros.

En el asiento B00003 de la citada partida corre inscrita la recepción de obras de habilitación urbana de lote único, en mérito a la Resolución Sub-Gerencial N° 201-2013-MDLM-GDUPC-SGOPHU del 18/3/2013 y Resolución Sub-Gerencial N° 421-2013-MDLM-GDUPC-SGOPHAU del



24/5/2013 expedidas por el Sub-Gerente de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de La Molina, las cuales obran en el título archivado N° 308238 del 3/4/2013.

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario Del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral del abogado Tomás Alejandro Morán Ortega.

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

- ¿Cuáles son los límites de la propiedad predial?
- Si es procedente la inscripción del reglamento interno e independización de unidades inmobiliarias que no cuentan con edificación.

## VI. ANÁLISIS

1. El derecho de propiedad es el poder que tiene una persona respecto de un bien determinado, que a decir de Albaladejo<sup>1</sup>, implica un señorío pleno sobre la cosa, en razón de que mediante dicho derecho el bien queda sometido a nuestra voluntad.

Sin embargo, la propiedad tiene limitaciones. Así se desprende del artículo 70 de la Constitución Política, que señala que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley. Asimismo, en la última parte del artículo 923 del código sustantivo se indica que la propiedad debe ejercerse dentro de los límites de la ley.

2. En tal sentido, la propiedad es un derecho sujeto a límites o restricciones, siendo que dichos límites se explican en razón de la función social que cumple la propiedad. Concordante con ello el artículo 81 de la Ley Orgánica de Municipalidades aprobada por la Ley 27972, en adelante LOM, señala que corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro de su jurisdicción velar por el uso de la propiedad en armonía con el bien común.

Al respecto, resulta pertinente mencionar lo señalado por Francisco Avendaño Araña, quien indica que los límites al derecho de propiedad, establecidos también para satisfacer el interés general, son cargas o prohibiciones que se imponen al derecho de propiedad para limitar su ejercicio. Se produce una disminución o recorte del poder jurídico, que impide al propietario actuar con total libertad sobre el bien, pero no se pierde la propiedad misma ni la posibilidad de ejercer los atributos del dominio<sup>2</sup>.

3. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del reglamento interno relativo al régimen de 40 unidades inmobiliarias con bienes comunes desmembrados del predio inscrito la ficha N° 257246 que continúa en la partida electrónica N° 45089703 del Registro de Predios de Lima.

<sup>1</sup> Albaladejo, Manuel. Derecho Civil, Tomo III. Vol. Y. José María Bosch Editor, S.A., Barcelona, pp. 248.

<sup>2</sup> Avendaño Arana Francisco. Código Civil Comentado, Tomo V. Gaceta Jurídica S.A. Lima, Perú.

## RESOLUCIÓN No. - 1032-2014-SUNARP-TR-L

El Registrador deniega la inscripción, entre otros, al considerar que no procede la independización de los 40 lotes solicitados, debido a que verificada la partida electrónica N° 45089703 del Registro de Predios de Lima, corre inscrita en su asiento B00003 la habilitación urbana – recepción de obras-, referida a un Lote Único, y no los 40 planteados. Así también, señala que para la inscripción del reglamento interno bajo régimen de independización y copropiedad, deberá inscribirse previamente la fábrica de cada uno de los lotes, situación que no se ha presentado en el presente caso.

El apelante sostiene que no le es aplicable los artículos 41 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios- RIRP invocados por el Registrador referidos a habilitaciones urbanas, sino los artículos 58, 59 y 63 del RIRP, que definen el acto de independización, sus requisitos y la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes previstos por la Ley 27157. En otras palabras, el apelante no considera necesaria la intervención de la municipalidad, puesto que el predio ya fue habilitado. Tampoco considera necesaria la inscripción de la declaratoria de fábrica para la inscripción del reglamento interno.

4 La independización registral se encuentra definida en el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios- RIRP, como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria, resultante de una desmembración de terreno, con edificación o si ella o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

La norma agrega que la independización se rige por las disposiciones contenidas en el capítulo V del RIRP, o en su caso "por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos dan lugar a la misma." Queda claro entonces que para la calificación registral el Registrador no sólo se ceñirá a las normas que conforman el capítulo V del RIRP, sino que además deberá verificar "las disposiciones especiales" de acuerdo a la naturaleza de actos que pretenden su acceso al Registro.

Los requisitos comunes de la independización se encuentran regulados en el artículo 59 del RIRP, por lo que todo instrumento público o privado que sustente una independización debe contener el área de cada uno de los predios que desmembra y en su caso el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas.

El artículo 60 del RIRP regula los requisitos de la independización de predio urbano proveniente de una subdivisión de predio habilitado, que presupone la expedición previa de la resolución municipal, al igual que la subdivisión de predio rústico sin cambio de uso previsto en el artículo 62.

El artículo 61 de la misma norma establece los requisitos para la independización de predio urbano por regularización de edificaciones y el artículo 63 la independización de unidades sujetas a los regímenes establecidos en la Ley 27157.

El artículo 64 regula la independización de predio rural y el 65 la independización de bienes del estado.



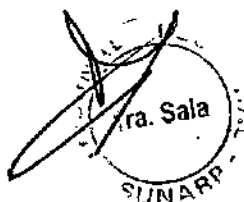
Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.



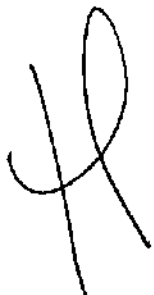
Conforme se aprecia de las mencionadas normas, la independización de lotes o predios situados en áreas de expansión urbana, presuponen la preexistencia de una autorización municipal plasmada en una resolución de subdivisión. En el caso de unidades inmobiliarias con zonas comunes si bien no necesitan resolución municipal, debe preexistir una edificación.

5. Como ya lo hemos señalado el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley. Los principales límites al ejercicio del derecho de propiedad están vinculados a la propiedad predial.



Así el artículo 957 del Código Civil vigente, precisa que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas. En concordancia con esta disposición el artículo 78 numeral 3 de la Ley Orgánica de Municipalidades (LOM), establece la competencia exclusiva en materia de habilitación y subdivisión a las municipalidades distritales.

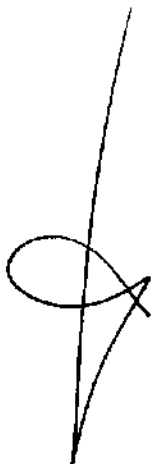
Es de verse entonces que en nuestro sistema jurídico no es admisible que el propietario efectúe independizaciones de lotes sin la intervención municipal.



6. El proceso de habilitación urbana implica, por regla general, la lotización o subdivisión de un predio rústico de mayor extensión en porciones menores de lotes urbanos destinados a vivienda, comercio o industria, áreas destinadas para recreación pública como parques y plazas, áreas destinadas como aportes reglamentarios para servicios públicos complementarios y otros fines y, finalmente, porciones destinadas para circulación constituidas por las vías públicas.

El predio habilitado también puede subdividirse en otros lotes de menor tamaño. Así la norma G040 del Reglamento Nacional de Edificaciones lo define como "partición de terrenos habilitados destinados al mismo uso del lote matriz".

En el presente caso se ruega la independización de 40 lotes lo que resulta de partir el único lote habilitado, es decir que estamos ante una subdivisión en los términos previstos en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) recogido en el artículo 60 del RIRP. El propio RNE titula al Capítulo II de la norma GH.010, "Independización y Subdivisión", con lo que se evidencia que la independización es consecuencia de la subdivisión, sea de predios rústicos, como de lotes ya habilitados. Así el artículo 10 del RNE, precisa que las subdivisiones constituyen las particiones de predios ya habilitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación, siendo que estas pueden ser de dos tipos:



- Sin obras, cuando no requieren la ejecución de vías ni redes de servicios públicos
- Con obras, cuando se requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos.

En tal sentido, la partición de 40 lotes previstos en la documentación que se acompaña en la rogatoria, constituye una subdivisión del lote único ya habilitado lo cual debe ser aprobado por la municipalidad distrital mediante resolución municipal, siendo que para que acceda al Registro debe presentarse el Fuhu de habilitación Urbana, el anexo F y el plano de



## RESOLUCIÓN No. - 1032 -2014-SUNARP-TR-L

subdivisión debidamente sellados y visados, así como los demás requisitos previstos en el artículo 60 del RIRP<sup>3</sup>.

Por tanto se confirma el **extremo 1.1** de la observación con la precisión que de que no es necesaria la inscripción previa de la recepción de obras de los 40 lotes, sino la presentación de los requisitos señalados en el artículo 60 del RIRP.



7. Por otro lado, debe señalarse que mediante la Ley N° 27157<sup>4</sup>, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, se permitió la regularización de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra, o que no contaran con declaratoria de fábrica, reglamento interno o independizaciones.

Quando se presente la situación de la existencia de secciones de propiedad exclusiva y que tengan a su vez zonas comunes, la Ley N° 27157 y su reglamento aprobado recogido en el TUO aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA<sup>5</sup>, establecen que pueden acogerse a cualquiera de los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o de independización y copropiedad<sup>6</sup>.

8. Conforme a lo expuesto en la normativa indicada en el considerando que antecede, las unidades inmobiliarias que pueden ser sometidas al régimen de independización y copropiedad, tienen como elemento común las unidades inmobiliarias edificadas, es decir, terrenos que cuentan con estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desempeño de cualquiera de sus actividades, conforme a lo previsto por el artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157. En el mismo sentido se regula el tema en el artículo 46 de la Ley 27157 en el que se precisa que en los Registros Públicos se inscriben la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios.

### <sup>3</sup> Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

- El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
- Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;
- Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad. Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.

<sup>6</sup> Ley 27157: Artículo 38.- De los regímenes

Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario Único Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente.



Dentro de este contexto es que en el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se ha establecido que para la inscripción del reglamento interno, constituye un acto previo la inscripción de la declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario. Cabe señalar, que el artículo 46 del RIRP que regula a las habilitaciones urbanas para uso de vivienda con bienes comunes, contiene un supuesto de disposición expresa en contrario, en el sentido que para la inscripción del reglamento interno solamente constituye acto previo la inscripción de la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto y no la declaratoria de fábrica.



Tenemos entonces que es procedente la inscripción de reglamento interno sin necesidad de inscribir la declaratoria de fábrica, en los supuestos de habilitaciones urbanas para uso de vivienda con bienes comunes.

9. En el presente caso se solicita la inscripción del reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad y la independización de cuarenta lotes, los mismos que no tienen construcción, pues verificada la partida registral N° 45089703 del Registro de Predios de Lima no consta la inscripción de la declaratoria de fábrica.

Por lo tanto, al tratarse de un terreno conformado por 40 unidades exclusivas y zonas comunes sin edificación alguna y no habiéndose presentado la documentación prevista en el artículo 60 del RIRP, no procede la inscripción de la independización en los términos planteados en la rogatoria.

Por lo expuesto, se confirma el **extremo 1.2** de la observación, con la precisión establecida en el último párrafo del numeral 8.

10. El Registrador observa la certificación de las firmas de Tomás Alejandro Morán Ortega y Roberto Olivares Sulca que constan en el Reglamento Interno, toda vez que no se ha señalado si actúan en representación de la titular del predio: Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Superintendencia de Banca y Seguros. Esta observación debe ser confirmada toda vez que el artículo 164 del Código Civil señala que "el representante está obligado a expresar en todos los actos que celebre que procede a nombre de su representación y si fuere requerido a acreditar sus facultades", lo que no ha sucedido en el presente caso.

Por tanto se confirma el **extremo 2.1** de la observación.

11. La Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Superintendencia de Banca y Seguros se encuentra inscrita en la partida 01726595 del Registro de Personas Jurídicas. En el asiento C0006 obra inscrito el último consejo de administración presidido por Tomás Morán Ortega, siendo vicepresidente Roberto Olivares Sulca, sin embargo el mandato de este último consejo no se encuentra vigente. No obstante en el asiento C00008 se ha inscrito el nombramiento de Roberto Olivares Sulca como gerente de la Cooperativa, el cual sí se mantiene vigente por lo que en su calidad de gerente puede suscribir los planos por lo que se revoca el **extremo 2.2 de la observación.**

## RESOLUCIÓN No. -1032 -2014-SUNARP-TR-L

12. Mediante la Asamblea General de Socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Superintendencia de Banca y Seguros del 8/5/2013, se aprobó la independización y aprobación del Reglamento Interno del terreno de propiedad de la cooperativa, ubicado en la calle Armatambo Mz. A del distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima (inscrito en la partida electrónica N° 45089703 del Registro de Predios de Lima).

Con el presente título se adjunta copia del acta de la asamblea general de socios del 8/5/2013, certificada por Notaria de Lima Cecilia Hidalgo Morán el 20/1/2014, en la que se señala lo siguiente:



"(...)

a) La Asamblea designó por unanimidad al Presidente del Consejo de Administración señor Tomás Morán Ortega y al Gerente de la Cooperativa señor Roberto Olivares Sulca, para que indistintamente uno cualquiera de ellos actuando individualmente y con atribuciones suficientes, realice todos los actos y suscriba todos los documentos privados y públicos que fueren necesarios para ejecutar, formalizar e inscribir los acuerdos tomados en esta Asamblea General de Socios, en tiempo y forma oportunos. Incluyendo la posibilidad de realizar las modificaciones y cambios que sean necesarios para absolver y subsanar las observaciones que pudieran efectuar eventualmente la autoridad Municipal y/o en su caso los funcionarios de la SUNARP.

(...)"

Del contenido del acta se puede apreciar que la asamblea otorga poder a favor de Tomás Morán Ortega y Roberto Olivares Sulca, en su calidad de presidente del consejo de administración y gerente respectivamente, con la finalidad de inscribir la independización y reglamento interno del predio antes referido.

El Registrador considera que estas facultades deben ser inscritas. Al respecto el último párrafo de la Primera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas señala que "cuando en el acto a inscribir intervenga un representante de la persona jurídica con poder no inscrito en la partida registral, bastará que se adjunte al título la documentación necesaria para que el Registrador efectúe la verificación de la representación voluntaria, conforme lo dispone el inciso g) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. El Registrador no requerirá la inscripción previa del acto de representación voluntaria."

De acuerdo a la Primera Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Registro de Personas Jurídicas, es posible que el representante de una persona jurídica actúe en nombre de esta sin necesidad de que inscriba previamente su representación, siempre que se trate de un apoderamiento.

En el caso de poderes otorgados a representantes orgánicos, lo que se requiere es que este inscrita la representación orgánica, no siendo exigible la inscripción del poder (adicional) que se le otorgó al representante. Dicho poder (adicional) si requerirá acreditarse aunque no inscribirse.

13. En el presente caso, se verifica que se otorga poder a Tomás Morán Ortega en su calidad de presidente del consejo de administración y al

Gerente de la Cooperativa señor Roberto Olivares Sulca. Este apoderamiento resulta siendo voluntario, por lo que no requiere su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.

14. Sin perjuicio de lo expuesto debe considerarse que habiéndose determinado que Roberto Olivares Sulca mantiene vigente sus facultades como gerente, y estando a que la titular del predio es una Cooperativa de Vivienda cuyo objeto es proveer a sus socios viviendas propias o terrenos, no resulta necesario acreditar facultades especiales para efectuar acto relacionado con la independización de lotes del predio de su propiedad.

En tal sentido, **se revoca el extremo 3 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** los extremos 1.1, 1.2 y 2.1 y **REVOCAR** los extremos 2.2 y 3 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios, al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos señalados en la presente resolución, con las precisiones señaladas en los últimos párrafos de los numerales **6 y 8**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución

**Regístrese y comuníquese.**



**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Vocal del Tribunal Registral

**ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA**  
Vocal del Tribunal Registral

Z:Resoluciones2014/70345-2014  
P.pcr/LA