



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1074 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 03 de julio 2020

APELANTE : **VERÓNICA ISABEL ZEVALLOS VILLANUEVA**
TÍTULO : N° 2912043 del 4/12/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 000837 del 7/1/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Elección de junta directiva.

SUMILLA(s) :

CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

La legitimidad para convocar a junta de propietarios no existiendo presidente, la tiene el propietario constructor; o, el o los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

COPROPIETARIOS REGISTRALES DE UNA UNIDAD INMOBILIARIA

Los actos de administración deben ser aprobados por copropietarios registrales de una unidad inmobiliaria que representen la mayoría absoluta, de conformidad con el inciso 2 del artículo 971 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la junta directiva de la junta de propietarios del Conjunto Residencial Faucett, para el periodo 2018-2020, inscrito en la partida electrónica N° 49071357 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción suscrita por Verónica Isabel Zevallos Villanueva con fecha 17/1/2019.
- Copia certificada del acta de junta extraordinaria de propietarios del 30/9/2018, expedida por el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén el 12/11/2018.
- Constancia de convocatoria a la junta extraordinaria de propietarios del 30/9/2018 suscrita por Adela Irene Hurtado Maldonado de Vergaray,



Alejandro Walter Solórzano Montesinos, entre otros propietarios, con firmas certificadas notarialmente del 16/10/2018, 4/1/2019 y 15/1/2019. Con el recurso de apelación se acompañaron los siguientes documentos:

- Escrito del 6/1/2020 suscrito por el notario de Lima Luis B. Gutiérrez Adrianzén.
- Copia certificada del acta de junta extraordinaria de propietarios del 30/9/2018, expedida por el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén el 6/1/2020

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Laura Giovanna Cruz Baltazar denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la tacha sustantiva a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

1.- Se tacha el presente título de conformidad con el artículo 42 a) del Reglamento General de los Registros Públicos por adolecer de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

Se precisa que en el caso del presente título se ha solicitado la inscripción de la junta directiva del predio inscrito en la partida registral N° 49071357, y que, al haberse verificado el título archivado N° 12567 del año 1980 se puede apreciar que no se determinó el porcentaje de participación en las zonas comunes que le correspondería a cada unidad inmobiliaria independizada (151 casas y 57 estacionamientos según consta de la partida registral), por lo que resulta de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la Ley N° 27157 que establece que se presume que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.

El artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del presidente y, en su caso, de la junta directiva, en mérito al reglamento interno. La designación del presidente o de la junta directiva efectuadas con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del acta de la junta de propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el reglamento interno.

Señala también el citado artículo, que cuando el reglamento interno no haya previsto la convocatoria para la designación del primer presidente, esta será efectuada por el propietario constructor o por los propietarios



que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

En el caso del presente título, se puede verificar de la constancia de convocatoria que han intervenido propietarios de 51 unidades inmobiliarias por lo que no se ha llegado al 25% que requiere el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que la sesión realizada el 30/9/2018 no ha sido válidamente convocada, lo cual constituye un defecto insubsanable que genera la tacha sustantiva del presente título.

Se deja constancia en relación a la constancia de convocatoria lo siguiente:

- Claudia Graciela Armas Nuñez interviene como titular registral del Dpto. 403-I y del Estacionamiento 40, pero al verificar la partida registral N° 41084715 se puede apreciar que le corresponde aprox. el 33.333% de acciones y derechos, por lo que no se consideró su intervención al no haber concurrido los demás copropietarios.
- Maritza Seminario Naranjo interviene como titular registral del Dpto. 407-F, pero al verificar la partida registral se puede apreciar que le corresponde el 62.5% de acciones y derechos, por lo que no se consideró su intervención al no haber concurrido los demás copropietarios.
- José Nieves Emigdio Huayta Salazar interviene como titular registral del Dpto. 102-A, pero al verificar la partida registral se puede apreciar que le corresponde el 50% de acciones y derechos sobre el predio, por lo que no se consideró su intervención al no haber concurrido el otro copropietario.
- En la constancia de convocatoria firma Patricia Acosta Flores titular registral del Dpto. 302-C y Camela Angélica Elizabeth Gómez Bolívar titular registral del Dpto. 301-H, pero no intervienen en la relación de propietarios convocantes.
- Se ha certificado la firma de María Luisa Graciela Núñez Alfaro, pero no es titular registral según la búsqueda efectuada.

2.- Se deja constancia que, en la copia certificada presentada del acta presentada se puede apreciar una certificación notarial de la firma del presidente realizada el 12/7/2018 cuando la sesión se realizó el 30/9/2018, lo cual resulta incongruente.

3.- Y que, en el reglamento interno que obra en el título archivado N° 12567 de 1980, no se precisó el periodo de vigencia de la junta directiva.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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



- En relación a la representación de los copropietarios, debe considerarse que el artículo 973 del Código Civil estipula que: “cualquiera de los copropietarios puede asumir la representación y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, sino está establecida la administración convencional o judicial del bien (...)”, esto es, lo que en la doctrina se denomina la “administración de hecho” y se define como “aquella que lleva a cabo alguno de los copropietarios del bien común, sin nombramiento de ninguna clase y realizada ante la inacción del resto de copropietarios...”.

- En nuestro caso, los administradores de hecho por la inacción de los demás copropietarios son Claudia Graciela Armas Núñez, Fabiola González Mercado, Maritza Seminario Naranjo y José Huayta Salazar y como tales asumen la representación de los demás copropietarios.

- Habiendo asumido, Claudia Graciela Armas Núñez, Fabiola González Mercado, Maritza Seminario Naranjo y José Huayta Salazar, la representación de sus respectivos copropietarios, mediante la administración de hecho, realizaron la convocatoria en representación de toda la unidad inmobiliaria de las que son condóminos.

- En relación a que no se considera el porcentaje de participación de Patricia Acosta Flores y Carmela Angélica E Gómez de Chusing, ya que no figuran como convocantes en el inserto de la esquila de convocatoria, debe estarse a lo resuelto en la Resolución N° 760-2015-SUNARP-TR-L del 21/4/2015, de la cual se desprende que lo importante en la esquila de convocatoria y constancia de convocatoria es que se cumpla con el requisito de propietarios (25% o más), no siendo requisito que los propietarios convocantes sean los mismos que suscriban la constancia respectiva.

- La registradora señala que se ha certificado la firma de María Luisa Graciela Núñez Alfaro, pero no es titular registral según la búsqueda efectuada; sin embargo, aún sin contar con su intervención se reúne el 25% del porcentaje de participación.

- Finalmente, el notario a cargo de la emisión de la copia certificada materia de calificación cometió un error involuntario al momento de la emisión de dicha copia certificada, por lo que, a fin de subsanar dicho error, se ha emitido un oficio y una nueva copia certificada, los cuales se adjuntan al presente recurso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 167651 que continúa en la partida matriz N° 49071357 del Registro de Predios de Lima



El sub lote 3 ubicado en la urbanización El Triángulo, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la ficha N° 167651 que continúa en la partida matriz N° 49071357 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 1-c) de la citada ficha, corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de Inversiones Inmobiliarias El Triángulo S.A.

- En el asiento 2-b) se registró la Resolución Superior N° 1652-77VC-5500 del 21/11/77 ampliada por Resolución Directoral Superior N° 469-78-VC-5500 que resolvió aprobar los estudios preliminares de habilitación urbana para uso de vivienda con construcción simultánea sobre el presente terreno.

- En el asiento 3-b) se registró la Resolución Directoral General N° 300-78-VC-5500 del 1/9/78 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción que resolvió aprobar los proyectos de trazado y lotización, pavimentación de calzadas y de instalación de los servicios de agua potable y desagüe y demás disposiciones sobre el presente terreno.

- En el asiento 5-b) corre registrada la pre declaratoria de fábrica de un conjunto multifamiliar compuesto por los edificios: A, B, C, D, E, F, G, H, I (título archivado N° 12567 del 12/3/1980).

- En el asiento 6-b) corre registrado el pre reglamento interno de la edificación *submateria*, en mérito de la escritura pública del 21/9/1979 otorgada ante notario de Lima Felipe de Osma E. (título archivado N° 12567 del 12/3/1980).

- En el asiento 7-b) consta inscrita la Resolución Directoral N° 238-81/VC-6455 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción mediante la cual se implantó la urbanización El Triángulo con un área de 10,731.85 m².

- En los asientos 8-b) y 9-b) obran las conversiones en definitivas de la pre declaratoria de fábrica (asiento 5-b) y pre reglamento interno (asiento 6-b), respectivamente.

Seguidamente, la anotación de la independización de los estacionamientos numerados del 1 al 57 desde la ficha N° 169137 hasta la ficha N° 169193 y las 151 casas desde la ficha N° 169194 hasta la ficha N° 169344 inclusive.

- En el asiento 10-b) consta inscrita la modificación del predio *submateria* como consecuencia de las independizaciones efectuadas, habiendo quedado reducido a zonas comunes.



- En el asiento 11-b) corre inscrita la modificación del reglamento interno de propiedad horizontal, en el sentido que se podrá modificar el porcentaje de condominio sobre las zonas y bienes comunes del conjunto, sin la intervención expresa de los futuros propietarios en los casos específicos de los locales comerciales N° 1 y 2 del Edificio C-D, en mérito de la escritura pública del 14/10/1986 otorgada ante el notario de Lima Jorge E. Orihuela Ibérico (título archivado N° 5040 del 25/2/1982).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles. Con el informe oral del abogado Rafael Michael Huaranga Clerque.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Quién tiene legitimidad para convocar a junta de propietarios no existiendo presidente?
- Si los actos de administración deben ser aprobados por todos los titulares registrales de una unidad inmobiliaria sujeta al régimen de copropiedad.

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la junta directiva de la junta de propietarios del Conjunto Residencial Faucett, para el periodo 2018-2020, inscrito en la partida electrónica N° 49071357 del Registro de Predios de Lima, en mérito del acuerdo adoptado en la junta extraordinaria de propietarios del 30/9/2018.

Sobre el particular es preciso señalar que esta instancia se inhibió del conocimiento del procedimiento registral referido al acto rogado mediante la Resolución N° 2034-2019-SUNARP-TR-L del 9/8/2019, por haberse presentado la denuncia por falsa declaración en procedimiento administrativo y falsedad ideológica ante la 24° Fiscalía Provincial en lo Penal de Lima.

Al respecto, esta sala considera que debe apartarse del criterio adoptado, toda vez que en el expediente N° 00125-2015-0-1801-JR-CA-08 mediante Resolución N° 07 del ocho de agosto de dos mil dieciocho la 8° Sala Contencioso Administrativa que declara nula una resolución del Tribunal Registral de Inhibitoria¹ señaló en su considerando 2.4 lo siguiente:

¹ Resolución N° 1856-2014-SUNARP-TR-L



De lo desarrollado hasta el momento se puede concluir lo siguiente: i) La decisión que tomó el Tribunal Registral, de inhibirse, no es correcta porque implicó un corte del procedimiento registral y no una suspensión, lo que eventualmente podría entenderse que afectaría la prioridad registral como se desarrollará más adelante; ii) **La discusión o determinación de la falsedad o no de los documentos que se pretendía inscribir, no había llegado al ámbito jurisdiccional, conforme se desprende de la propia copia certificada (...)por lo que además, de la mención del peritaje, no existe mayor alusión a un proceso jurisdiccional iniciado o en trámite.**

Por tanto, siendo que la sola presentación de una denuncia no conlleva a la existencia de un proceso judicial, puesto que no se tiene la certeza de cuál será el resultado de la calificación a efectuarse por parte de la fiscalía y tampoco se tiene certeza de la existencia de un proceso judicial iniciado o en trámite, corresponde a este colegiado emitir pronunciamiento sobre la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia

2. La registradora denegó la inscripción – formulando tacha sustantiva del título – señalando que en la constancia de convocatoria adjunta han intervenido propietarios de 51 unidades inmobiliarias que no representan el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes de la edificación *submateria*, por lo que la sesión realizada el 30/9/2018 no ha sido válidamente convocada, lo cual constituye un defecto insubsanable del título venido en grado.

3. Actualmente, el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su Reglamento, el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000, cuyo T.U.O. fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, posteriormente modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA².

Con anterioridad a la vigencia de las normas señaladas, el régimen legal de las edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo y por bienes y servicios comunes se encontraba contemplado en la Ley N° 10726 y sus Reglamentos aprobados mediante Decreto Supremo N° 025 del 6/3/1959 y Decreto Supremo N° 156 del 22/7/1969, posteriormente se dictaría el Decreto Ley N° 22112, Ley de Propiedad Horizontal, promulgada el 14/3/1979 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-78-VC, promulgado el 27/4/1978.

4. A efectos de expresar la voluntad de los propietarios de la edificación, estos se reúnen en la denominada junta de propietarios. El artículo 47

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.



de la Ley N° 27157 establece que la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de estos.

Como se señaló en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas.

Adopta acuerdos sobre la marcha y administración de la edificación, los mismos que pueden consistir en la modificación del reglamento interno, elección de la directiva, desafectación de bienes comunes, etc.; los cuales si resultasen susceptibles de inscripción implica que el registrador deberá evaluar y verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados, de conformidad con el inciso c) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Siendo ello así, el registrador deberá verificar que la convocatoria, el quórum y la mayoría en las sesiones de las juntas de propietarios, se adecuen a las disposiciones legales y a las del reglamento interno, a fin de verificar la validez de los acuerdos adoptados.

5. En cuanto a la convocatoria a junta de propietarios, el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) establece:

“Son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del Presidente y, en su caso, de la junta directiva, en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente o de la junta directiva efectuadas con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

Cuando el Reglamento Interno no haya previsto la convocatoria para la designación del primer Presidente, ésta será efectuada por el propietario constructor o por los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

La convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley No. 27157. También podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el Presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron



convocados conforme al Reglamento Interno". (El resaltado es nuestro).

En el párrafo segundo de la norma se regula la legitimidad de la convocatoria a junta de propietarios, entendida como la facultad de quien puede realizarla, mientras que en el último párrafo se señala la forma de acreditarla.

En cuanto a la legitimidad de realizarla, conforme a la norma, no existiendo presidente de la junta de propietarios la convocatoria será efectuada:

- Por el propietario constructor; o,
- Por los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

6. Respecto de este tema, el LXXX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 15 y 16 de diciembre de 2011 aprobó el siguiente acuerdo plenario que expresa lo siguiente:

“CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

La convocatoria a sesión de junta de propietarios solamente puede ser efectuada por el Presidente o por el designado por el Reglamento Interno. Excepcionalmente pueden convocar los propietarios que representen al menos 25% de participaciones cuando se acredite ante el Registro la acefalía o ausencia definitiva del designado para ello.”

En el CXXXIX Pleno del Tribunal Registral realizado el día 28 de diciembre de 2015 se efectuó una precisión al acuerdo plenario citado, señalando lo siguiente:

“PRECISIÓN DEL ACUERDO APROBADO EN EL PLENO LXXX

Precisar el acuerdo del Pleno LXXX, en el sentido que se refiere al supuesto en el que existe presidente inscrito con período de funciones vigente. En tal caso, propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes podrán convocar si se acredita la muerte, renuncia o incapacidad del presidente. El objeto de la sesión podrá ser la elección del nuevo presidente o directiva y/o la adecuación o modificación del reglamento interno.”

7. En cuanto a las materias que se pueden tratar cuando convoca, en el Pleno CXXXIX se distinguió entre materias que el presidente vencido puede convocar (solo elecciones) y materias que se pueden tratar cuando convocan propietarios que representan el 25% sobre los bienes comunes (elecciones y modificación o adecuación del reglamento interno), ello tuvo por objeto limitar las materias que se pueden tratar cuando convoca el presidente con mandato vencido: no limitar las materias que se pueden tratar cuando convoca el 25% de propietarios.



Es por ello que en el CLV Pleno del Tribunal Registral celebrado el 26 de agosto de 2016 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS POR EL 25% DE PARTICIPACIONES.

Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para tratar cualquier materia que se señale en la convocatoria.

Ello es también aplicable cuando existe presidente inscrito con período de funciones vigente, y el 25% de propietarios convoca acreditándose la muerte, renuncia o incapacidad del presidente”.

8. Conforme a los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, la edificación matriz conformada por el Conjunto Habitacional denominado Residencial Faucett, corre inscrito en la ficha matriz N° 167651 que continúa en la partida electrónica N° 49071357 del Registro de Predios de Lima, apreciándose de esta partida que no existe presidente de la junta de propietarios inscrito.

Siendo ello así, a efectos de inscribir la elección de la junta directiva de la junta de propietarios rogada, deberá requerirse que la convocatoria a junta de propietarios haya sido efectuada por los propietarios que representen al menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

9. Entre los documentos presentados, podemos apreciar que obra la declaración jurada de convocatoria a la junta extraordinaria del Edificio Conjunto Residencial Conjunto Habitacional Faucett del 30/9/2018 suscrita por propietarios, con firmas certificadas notarialmente del 16/10/2018, 4/1/2019 y 15/1/2019, en la que corre inserta la esquila de convocatoria a dicha sesión para tratar la elección de la directiva de la junta de propietarios, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)

CONSTANCIA

Mediante el presente documento, **nosotros, los firmantes, en nuestra calidad de propietarios que representen más del 25% (veinticinco por ciento) del porcentaje de participación en las zonas comunes**, todos con domicilio para estos efectos en Av. Faucett N° 571, Conjunto Residencial Faucett, distrito de San Miguel. DECLARAMOS BAJO JURAMENTO lo siguiente:

1. Que la **convocatoria a la Junta Extraordinaria de Propietarios del Edificio CONJUNTO RESIDENCIAL “FAUCETT” celebrado con fecha 30 de Setiembre de 2018, a horas 10:00 a.m. en segunda convocatoria se realizó de acuerdo a lo previsto en el reglamento**



interno; es decir mediante esquelas, las cuales remitimos a cada uno de los propietarios, tomando de esa manera, todos ellos conocimiento de la Convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de Junta de Propietarios del Edificio CONJUNTO RESIDENCIAL "FAUCETT", de fecha 04 de setiembre de 2018, **siendo sus términos los siguientes:**

**CONVOCATORIA
JUNTA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO
CONJUNTO RESIDENCIAL FAUCETT**

Sr./Sra.
DPTO N°
AV. FAUCETT N° 571, CONJUNTO RESIDENCIAL FAUCETT,
DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE
LIMA.

Los propietarios que suscriben la presente, **en nuestra condición de titulares del 25% (veinticinco por ciento) o más porcentajes de participación en las zonas comunes del Edificio, lo convocamos en su calidad de propietario(a) de secciones exclusivas para la sesión extraordinaria** que se llevará a cabo en:

Lugar: Av. Faucett N° 571 (primer piso - área común), Conjunto Residencial Faucett, distrito de San Miguel.

Primera Convocatoria: Día Domingo 23 de Setiembre del 2018 - 09:30 am.

Segunda Convocatoria: Día Domingo 30 de Setiembre del 2018 - 10:00 am

Agenda:

- Elección de la Junta Directiva de la Junta de Propietarios para el período 2018-2020.

San Miguel, 04 de setiembre de 2018.

Firmado por:

ADELA IRENE MALDONADO DE VERGARAY, ALEJANDRO WALTER SOLORZANO MONTESINOS, ANTONIO VALVERDE ESTRADA, CARMEN ROSA ACEVEDO RUIZ, CARMEN MARÍA CALLE ROJAS, CECILIA DEL PILAR VIZCARDI CASTILLO, CÉSAR AUGUSTO RODRÍGUEZ CUEVA, **CLAUDIA GRACIELA ARMAS NÚÑEZ**, CLAYDE IGNACIA DÍAZ TORRES DE MORANTE, DARCY SBEHANA LÓPEZ BARRANTES, DORIS THESALLA EVANGELINA OBANDO MORÁN DE RODRÍGUEZ, EDITH NICOLASA CAMARGO TOHALINO, ELVA VIOLETA MENDOZA ORDOÑEZ, EMILIO JUAN RODRÍGUEZ CAJAVILCA, FABIOLA MARITZA GONZÁLES MERCADO, GEORGINA ROSA PALOMINO NÚÑEZ, GILBERTO MARCIAL CHÁVEZ MEDINA, **GRACIELA CARRIÓN SALAME**, ALBERTO HAROLD MIRANDA SUYÓN, GUILLERMO MORENO OLÓRTEGUI, ISABEL CUTIPA



CARCASI DE FALCONI, JOSÉ MARTÍN REMUZGO HANDLEY, JUAN CARLOS MOGOLLÓN BUSTAMANTE, JUAN PABLO HERBOZO JIMÉNEZ, KATIA GISELA BACA LÓPEZ, LUIGUI ROBERTO VERA MONTES, LUIS GREGORIO ANDÍA ALMIDÓN, LUISA FIDELA ESPERANZA POMACÓNDOR CUEVA, MARÍA ADELAIDA CÁCERES CÁCERES, **MARÍA LUISA GRACIELA NÚNEZ ALFARO**, MARÍA VICTORIA BARRIGA SÁNCHEZ, MARITZA ELIZABETH BARRIGA SÁNCHEZ, **MARITZA SEMINARIO NARANJO**, MIRIAM DEL CARMEN MASCARAQUI SALAZAR, NOEMÍ MILLA PIMENTEL, NORMA EMMA DE LA CRUZ CANO DE MDREYWA, RAÚL ALBERTO HAWKINS CELIS, LUZ OVIEDO CASTAÑEDA DE SALINAS, ROXANA MANUELA DÍAZ BARDALES, SILA HILDELIZA ALVARADO RIVADENEYRA, VIOLETA HUERTA CÓRDOVA, VIRGINIA ARÉVALO DE RÍOS, VIRGINIA TERESA CASTREJÓN REYES, WASHINGTON ALFONSO FLORES ESPINOZA, **JOSÉ NIEVES EMIGDIO HUAYTA SALAZAR**, RICARDO JOSÉ TASAYCO MONTOYA.

Dejando constancia de lo antes dicho legalizamos nuestra firma ante notario público de Lima.

San Miguel, 02 de octubre de 2018.

(...)" (El resaltado es nuestro).

Asimismo, de la declaración jurada de convocatoria anteriormente citada, podemos apreciar lo siguiente:

- Graciela Carrión Salame figura en la relación de propietarios convocantes; sin embargo, no suscribe la declaración jurada de convocatoria.
- **Patricia Acosta Flores y Carmela Angélica Elizabeth Gómez Bolívar** suscriben la declaración jurada de convocatoria, mas no figuran en la relación de propietarios convocantes.

10. A efecto de determinar que los propietarios convocantes a la junta extraordinaria del 30/9/2018 representan el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes de la edificación *submateria*, debemos verificar los porcentajes de participación correspondientes a las unidades inmobiliarias sobre las que ostentan dominio, las mismas que fueran independizadas del predio matriz inscrito en la ficha N° 167651 que continúa en la partida electrónica N° 49071357 del Registro de Predios de Lima, cuya titularidad primigenia lo ostentó Inversiones Inmobiliarias El Triángulo S.A.

Ahora bien, revisado los asientos registrales de la acotada partida matriz constan extendidos – entre otros actos - la inscripción definitiva de la pre-declaratoria de fábrica, pre-reglamento interno y la consecuente independización de unidades inmobiliarias, en mérito del título archivado N° 12567 del 12/3/1980, de cuyo contenido obra – entre otra documentación - la escritura pública del 26/6/1981 otorgada ante



notario de Lima Eduardo Orihuela Ibérico, de cuyas cláusulas puede verse que el Conjunto Multifamiliar compuesto por los edificios A, B, C, D, E, F, G, H e I, se encuentra sujeto a un reglamento interno de propiedad horizontal regulado por el Decreto Ley N° 22112, Ley de Propiedad Horizontal, promulgada el 14/3/1979 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-78-VC, promulgado el 27/4/1978, del cual se verifica que se asignó porcentaje de participación al cien por ciento respecto de cada edificio mas no figura determinado los porcentajes de participación sobre las zonas comunes que comparten los edificios. Así la voluntad fue establecer reglamentos internos particulares y uno general, porque como se reitera establecen porcentajes al cien por ciento por cada edificio y no así un ciento por ciento de todos los edificios.

Por tanto, existen ocho reglamentos específicos y se omitió consignar el porcentaje general de las zonas comunes generales correspondientes a las unidades inmobiliarias independizadas conformadas por 151 casas y 57 estacionamientos.

Posteriormente, dicho reglamento interno fue modificado parcialmente en mérito de la escritura pública del 14/10/1981 otorgada ante notario de Lima Jorge Eduardo Orihuela Ibérico obrante en el título archivado N° 5040 del 25/2/1982, bajo los siguientes términos:

“(…)

Se podrá modificar el porcentaje de condominio sobre las zonas comunes del conjunto, sin la intervención expresa de los futuros propietarios, en los casos específicos de los locales comerciales número uno y dos Edificio E – Edificio C-D, que tienen un área ocupada y techada de 514.85 m2. (...) y de 881.73 m2., respectivamente, en razón de eventuales independizaciones de dichas áreas, repartiendo el porcentaje asignado proporcionalmente al área techada de cada unidad, la futura junta de propietarios no podrá intervenir, ya que se trata de proporciones de áreas propias que no afectan absolutamente las zonas comunes.

(…)”. (El resaltado es nuestro).

De esta última modificatoria, puede verse que ante una eventual independización de los **locales comerciales N°s 1 y 2 de los Edificios E, C y D** se podrá modificar el porcentaje del condominio sobre las zonas y bienes comunes sin intervención expresa de la junta de propietarios, por lo que dichas unidades inmobiliarias también forman parte de la edificación *submateria*.

11. De los antecedentes registrales anteriormente glosados, podemos apreciar que en el reglamento interno general de propiedad horizontal que rige a la edificación *submateria*, no se ha fijado los porcentajes de participación en los bienes comunes generales correspondientes a las unidades de propiedad exclusiva que integran los ocho edificios.



Ante este supuesto resulta supletoriamente aplicables las normas del Código Civil sobre copropiedad, la misma que señala en el artículo 970 del Código Civil que las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario; norma que también se encuentra recogida en el artículo 24 de la Ley N° 27157, que establece:

“Artículo 24.- De la presunción de igualdad de alícuotas **En caso de que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.** Para el efecto se publica en el Diario Oficial El Peruano, uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del predio, un extracto que contenga la ubicación del inmueble, dándose un plazo de 10 (diez) días para que cualquier afectado acredite el mayor porcentaje que le corresponda”. (El resaltado es nuestro).

Como puede verse, la legislación prevé una solución para los casos en que no se pueda determinar los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, la que también es aplicable cuando estos porcentajes no se encuentran determinados, presumiéndose que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo; es decir, que cada sección de propiedad exclusiva se computa como un voto en la medida que no hay porcentaje de participación.

12. En ese sentido, efectuada la consulta en el Índice de Propiedad Inmueble de la Sunarp, con el nombre de los propietarios convocantes a junta de propietarios, apreciamos lo siguiente:

PROPIETARIOS	PARTIDAS ELECTRÓNICAS	UNIDADES INMOBILIARIAS
1. Sociedad conyugal conformada por Adela Irene Hurtado Maldonado y Orlando Vergaray Núñez.	41086408	Departamento N° 301-Block G
2. Alejandro Walter Solorzano Montesinos	41089113	Departamento Dúplex N° 408 – Block E
3. Sociedad conyugal conformada por Antonio Valverde Estrada y Maura Ocoña Blanco	41083956	Departamento N° 407 – Block E
4. Sociedad conyugal conformada por Carmen Rosa Acevedo Ruiz y Hugo Armando Caro De la Cruz	41098724	Departamento N° 103 – Block F
5. Carmen María Calle Rojas	41098783	Departamento Dúplex N° 401 – Block F
6. Cecilia del Pilar	41084685	Departamento N° 301 –



Vizcardo Castillo		Block I
7. Sociedad conyugal conformada por César Augusto Rodríguez Cueva y Julia Malena Sotomayor	41086475 y 41026766	Departamento N° 405 – Block G y Estacionamiento N° 3
8. Claudia Graciela Armas Núñez , Héctor Miguel Armas Núñez y Fiorella Giannina Armas Núñez	41084715 y 41093234	Departamento Dúplex N° 403 – Block I y Estacionamiento N° 40
9. Clayde Ignacia Díaz Torres de Morante	41098651	Departamento N° 302 – Block A
10. Darcy Sbehana López Barrantes	41086556	Departamento N° 401 – Block H
11. Sociedad conyugal conformada por Doris Thesalia Evangelina Obando Morán y Pedro Gustavo Rodríguez Gonzáles	41084022	Departamento Dúplex N° 403 – Block F
12. Edith Nicolasa Camargo Tohalino	41086386 y 41027185	Departamento N° 203 – Block G y Estacionamiento N° 50
13. Elva Violeta Mendoza Ordoñez	41087188	Departamento N° 203 – Block A
14. Sociedad conyugal conformada por Emilio Juan Rodríguez Cajavilca y Felicitas Román Ferreyra	41086491, 41093153 y 41093161	Departamento Dúplex N° 407 – Block G, estacionamiento N° 14 y estacionamiento N° 17
15. Sociedad conyugal conformada por Fabiola Maritza Gonzáles Mercado y Felipe César Meza Milla	41086351 y 41026952	Departamento N° 201 – Block G y estacionamiento N° 27
16. Sociedad conyugal conformada por Georgina Rosa Palomino Núñez y Romano Espinoza Rojas	41084723	Departamento N° 204 – Block E
17. Sociedad conyugal conformada por Gilberto Marcial Chávez Medina y Mirtha Matilde Aranda Pretell	41084111 y 41027207	Departamento N° 103 – Block B y estacionamiento N° 52
18. Sociedad conyugal conformada por Alberto Harold Miranda Suyón y Lucía del Carmen Quilcate Durand	41086467 y 41093188	Departamento N° 404 – Block G y estacionamiento N° 18
19. Sociedad conyugal conformada por Guillermo Moreno Olórtegui y Teófila López Morales de Moreno	41083921	Departamento Dúplex N° 405 – Block E
20. Sociedad conyugal conformada por Isabel Cutipa Carcasi y Guillermo Falconi Villena	41083892	Departamento Dúplex N° 402 – Block E



21. José Martín Remuzgo Handley	41029986	Departamento N° 101 – Block A
22. Sociedad conyugal conformada por Juan Carlos Mogollón Bustamante y Elena Isabel Aburto Llamada	41086602	Departamento N° 201 – Block I
23. Juan Pablo Herbozo Jiménez	41086394	Departamento N° 204 – Block G
24. Katia Gisela Baca López	41089334	Departamento N° 405 – Block D
25. Luigui Roberto Vera Montes	41086599	Departamento N° 101 – Block I
26. Sociedad conyugal conformada por Luis Gregorio Andía Almidón y Delzi Moreno Paredes	41087358	Departamento N° 303 – Block B
27. Luisa Fidela Esperanza Pomacóndor Cueva	41086483 y 41027177	Departamento N° 406 – Block G y estacionamiento N° 49
28. María Adelaida Cáceres Cáceres	41098686	Departamento Dúplex N° 402 – Block A
29. Sociedad conyugal conformada por María Victoria Barriga Sánchez y Carlos Manuel Venturo Malásquez	41087412	Departamento Dúplex N° 407 – Block B
30. Maritza Elizabeth Barriga Sánchez	41086424	Departamento N° 304 – Block G
31. Maritza Seminario Naranjo , Cyntia Maritza Obando Seminario y Franco Obando Seminario	41084065	Departamento Dúplex N° 407 - F
32. Sociedad conyugal conformada por Miriam del Carmen Mascaraqui Salazar y Edgar Fernando Pastor Muñoz	41086564	Departamento Dúplex N° 402 – Block H
33. Noemí Milla Pimentel	41098813	Departamento N° 102 – Block I
34. Sociedad conyugal conformada por Emma De la Cruz Cano y Miguel Antonio Moreyra Rivera	41098805	Departamento N° 201 – Block H
35. Sociedad conyugal conformada por Raúl Alberto Hawkins Celis y Victoria Curuchaga Fonseca de Hawkins	41086459	Departamento N° 403 – Block G
36. Sociedad conyugal conformada por Rosa Luz Oviedo Castañeda y César Alfredo Salinas Mondragón	41098716	Departamento N° 201 – Block B
37. Roxana Manuela Díaz Bardales	41098694	Departamento N° 408 – Block A
38. Sociedad conyugal	41086580	Departamento N° 404 –



conformada por Silas Hildeliza Alvarado y Carlos Manuel Uriarte Mora		Block H
39. Violeta Huerta Córdova	41084103	Departamento N° 102 – Block G
40. Sociedad conyugal conformada por Virginia Arévalo Larrea y Gonzalo Ríos Paredes	41086432	Departamento N° 401 – Block B
41. Sociedad conyugal conformada por Virginia Teresa Castrejón Reyes y Luis Alberto Zegarra Jara	41083875	Departamento N° 302 – Block E
42. Sociedad conyugal conformada por Washington Alfonso Flores y Rosa Marlena Ugaz Bermejo	41086610	Departamento N° 202 – Block I
43. José Nieves Emigdio Huayta Salazar y Manuel Emigdio Huayta Rojas	41098600	Departamento N° 102 – Block A
44. Sociedad conyugal conformada por Ricardo Tasayco Montoya y Ana Felicita Siu Wong	41098791	Departamento N° 303 – Block G
45. Sociedad conyugal conformada por Patricia Acosta Flores y Luis Alfonso Silva Centa	41089156	Departamento N° 302 – Block C
46. Sociedad conyugal conformada por Carmela Angélica Gómez Bolívar y Alfonso Chusing Alarco	41086521	Departamento N° 301 – Block H

13. De los titulares registrales convocantes citados en el considerando que antecede, puede advertirse lo siguiente:

- **Claudia Graciela Armas Núñez**, ostenta el dominio sobre el **Departamento Dúplex N° 403 – Block I y Estacionamiento N° 40**, conjuntamente con Héctor Miguel Armas Núñez y Fiorella Giannina Armas Núñez
- **Maritza Seminario Naranjo**, ostenta el dominio sobre el **Departamento Dúplex N° 407 - F**, conjuntamente con Cyntia Maritza Obando Seminario y Franco Obando Seminario.
- **José Nieves Emigdio Huayta Salazar**, ostenta el dominio sobre el **Departamento N° 102 – Block A** conjuntamente con Manuel Emigdio Huayta Rojas.



Entonces, puede verse que las antedichas unidades inmobiliarias se encuentran sujetas al régimen de copropiedad.

14. 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.

15. Ahora bien, siendo que la inscripción de la junta directiva de la junta de propietarios de la edificación *submateria* rogada constituye un acto de administración, se requiere que sea aprobado por copropietarios que representen la mayoría absoluta; esto es, el 50% + 1.

Sin embargo, verificada las partidas registrales detalladas en el numeral 12 del presente análisis, podemos advertir que las cuotas ideales que ostentan los propietarios convocantes **Claudia Graciela Armas Núñez y José Nieves Emigdio Huayta Salazar**, sobre las unidades inmobiliarias **Departamento Dúplex N° 403 – Block I, Estacionamiento N° 40, y Departamento N° 102 – Block A**, no alcanzan la mayoría absoluta establecida en el numeral 2 del artículo 971 del Código Civil.

Cabe añadir que los mencionados propietarios convocantes podrán actuar en representación de sus copropietarios cuyo poder será acreditado ante la junta de propietarios, debiendo consignarse en la constancia de convocatoria respectiva sobre dicha circunstancia.

En cuanto a la intervención de **Maritza Seminario Naranjo** como copropietaria del **Departamento Dúplex N° 407 – F** se verifica que reúne en su cuota la mayoría absoluta por lo que debe ser considerada su participación tanto más si se trata de un acto de administración y la antedicha ostenta más del 50% de cuota ideal.



16. Entonces, de la relación de propietarios convocantes obrantes en la constancia de convocatoria y los antecedentes registrales, podemos concluir lo siguiente:

- Se considera la intervención de **Maritza Seminario Naranjo** toda vez que su cuota representa la mayoría absoluta.
- No se considera la intervención de los propietarios convocantes **Claudia Graciela Armas Núñez y José Nieves Emigdio Huayta Salazar**, por cuanto sus cuotas ideales que ostentan sobre las unidades inmobiliarias no alcanzan la mayoría absoluta.
- Si bien **Patricia Acosta Flores y Carmela Angélica Elizabeth Gómez Bolívar** no figuran en la relación de propietarios convocantes, puede verse que dichas propietarias han suscrito la declaración jurada de convocatoria, por lo que resulta manifiesta su voluntad a la realización de la sesión del 30/9/2018.
- No se considera la intervención de **María Luisa Graciela Núñez Alfaro**, por no ostentar titularidad registral según la búsqueda efectuada.

Ahora bien, efectuado el cálculo correspondiente, podemos advertir que en la declaración jurada de convocatoria a junta extraordinaria de propietarios del 30/9/2018 han intervenido 46 propietarios de 55 unidades inmobiliarias de un total de 210 unidades inmobiliarias (151 casas, 57 estacionamientos y 2 locales comerciales); sin embargo, al no considerarse la intervención de dos de ellos (Claudia Graciela Armas Núñez y José Nieves Emigdio Huayta Salazar titulares de 2 y 1 unidad inmobiliaria, respectivamente), se obtiene solo 44 propietarios de 52 unidades los cuales no representan el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes requerido por el artículo 87 del RIRP.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la tacha sustantiva** formulada por la registradora.

17. De otro lado, la registradora advierte que en la copia certificada del acta adjunta, consta una certificación notarial de la firma del presidente realizada el 12/7/2018; no obstante, la sesión fue celebrada el 30/9/2018, lo cual resulta incongruente.

Sin embargo, podemos apreciar que el interesado acompañó con el recurso de apelación la siguiente documentación:

- Copia certificada del acta de junta extraordinaria de propietarios del 30/9/2018, expedida por el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén el 6/1/2020



Es pertinente dejar constancia que en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo.

“DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el Registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral”.

En ese sentido, esta instancia procederá con la calificación de la documentación subsanatoria que se aporta con el presente recurso impugnatorio.

18. De la revisión de la copia certificada del acta de junta extraordinaria del 30/9/2018, puede verse que se ha certificado la firma de la presidenta de la junta de propietarios Silas Hildeliza Alvarado Rivadeneyra con fecha 3/11/2018 no existiendo la incongruencia anteriormente advertida, motivo por el cual se **deja sin efecto el numeral 2 de la denegatoria de inscripción** formulada por la registradora.

19. Finalmente, la registradora señala que en el reglamento interno de propiedad horizontal de la edificación *submateria*, no se ha precisado el periodo de vigencia de la junta directiva.

Al respecto, tenemos que el Reglamento del Decreto Ley N° 22112 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-78-VC no reguló sobre el periodo de vigencia correspondiente a la junta directiva, habiéndose indicado en el literal b) del artículo 20 que la junta de propietarios designa a la directiva, la cual contará, por lo menos, con un presidente y un tesorero administrador, siendo que el presidente tendrá la representación de la junta administrativa y judicialmente.

Es por ello que en el reglamento interno de propiedad horizontal de la edificación *submateria* no se reguló el periodo de vigencia de la junta directiva. No obstante, dicha omisión no constituye impedimento para que cuando se solicite su inscripción, la junta de propietarios acuerde el periodo de funciones de la junta directiva.

En este caso, podemos apreciar del acta de junta extraordinaria del 30/9/2018, que la junta de propietarios ha acordado que la junta directiva presidida por Silas Hildeliza Alvarado Rivadeneyra ejercerá el cargo por el periodo 2018-2020.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 3 de la denegatoria de inscripción** formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;



VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 de la tachada sustantiva, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 y **REVOCAR** el numeral 3 de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública (e) 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.

P.BH