



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -806-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 09 ABR. 2018

APELANTE : GABRIELA CAROLINA CAMPOS BERNUY.
TÍTULO : N° 2525105 del 23/11/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 000025 del 17/1/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Ampliación de fábrica.

SUMILLA :

INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

La declaratoria de fábrica constituye un acto de administración para el cual se exige la intervención de los copropietarios 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 al amparo del procedimiento regulado por la Ley N° 27157, la inscripción de la ampliación de fábrica, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 49063042 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presentaron los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 1 - Ley N° 27157 suscrito por José Fernando Luna Toribio en calidad de gerente de administración y finanzas de Farminindustria S.A. y arquitecto Jaime Heredia Falcón, con firmas legalizadas el 10/11/2017 por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.
- Informe Técnico de verificación suscrito por arquitecto Jaime Heredia Falcón.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 315-2017-MDL-GDU/SIU expedido el 15/9/2017, por Hilda Jurado Remicio en calidad de Sub-Gerente de Infraestructura Urbana de la Municipalidad de Lince.
- Plano de ubicación y localización [lámina U-01] suscrito por José Fernando Luna Toribio en calidad de gerente de administración y finanzas de Farminindustria S.A. y arquitecto Jaime Heredia Falcón, con firmas legalizadas el 10/11/2017 por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.
- Plano de distribución [lámina A-01, lámina A-02 lámina A-03] suscrito por José Fernando Luna Toribio en calidad de gerente de administración y finanzas de Farminindustria S.A. y arquitecto Jaime Heredia Falcón, con firmas legalizadas el 10/11/2017 por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Ada Violeta Perales Vega observó el título en los siguientes términos:

Revisado el FOR N° 1 se aprecia que no interviene la copropietaria Victoria Mercedes Andrade Bazo, transgrediendo lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 27157 y artículo 4 del TUO del Reglamento de la Ley 27157. Sírvase subsanar.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- El predio cuya declaratoria de fábrica se solicita tiene como titulares a Famindustria S.A., quien es la titular del 91.670 % de las acciones y derechos sobre el mismo; y Victoria Mercedes Andrade Bazo, titular del 8.330 % de las acciones y derechos, es decir, se encuentra sujeto a un régimen de copropiedad.

- Al respecto el artículo 971 del Código Civil dispone que 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.

- Conforme a lo anterior, la declaratoria de ampliación de fábrica no resulta una modificación del predio en el sentido técnico; sino la regularización de variaciones que se han implementado e introducido en el inmueble, por lo que no resulta aplicable lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, sino las reglas de la administración ordinaria, por lo tanto, solo se requiere la mayoría absoluta para su procedencia.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el tomo 785 folios 193 a 198 y folios 239 a 240, que continúa en la ficha N° 285976, actualmente en la partida electrónica N° 49063042 del Registro de Predios de Lima.

Se encuentra inscrito el Lote 2 Mz. 21-C de la Urbanización Fundo Lobatón, frente a la calle Mariscal Miller del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio inicialmente estuvo inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Cesar Augusto Andrade Regente y Clarisa Otiniano Otiniano.

En el asiento 2 se inscribió la declaratoria de fábrica de una finca de dos plantas.

En los **asientos 3 y 4**, consta registrada la transferencia por sucesión intestada a favor de Clarisa Otiniano Vda. de Andrade y Zoila Etelvina Regentes Vda. de Andrade, en virtud de haber sido declaradas herederas de Juan Cesar Augusto Andrade Regente.

En el **asiento 7**, consta inscrita la transferencia por sucesión intestada a favor de Juan Manuel del Carmen, Carmen Rosa Andrade Regente, y Manuel Antonio, Zoila Yolanda, Luis Antonio, Carlos Eusebio, Juan Anselmo y Adela Plácida Avalos Andrade en calidad de hijos de Zolia Rosa de la Asunción

Andrade Regente de Avalos [pre-muerta], al haber sido declarados herederos de Zoila Etelvina Regentes Negrillo Vda. de Andrade.

En el **asiento 8**, consta inscrita la transferencia por sucesión intestada a favor de Alicia Otiniano Gavancho de Ruíz, quien fue declarada heredera de Clarisa Otiniano Otiniano Vda. de Andrade.

En el **asiento 9**, consta registrada la transferencia por sucesión intestada a favor de Victoria Mercedes Andrade Bazo, al haber sido declarada heredera de Juan Manuel del Carmen Andrade Regente.

EN el **asiento 10**, consta inscrita la transferencia por sucesión intestada a favor de Consuelo Vásquez Girón Vda. de Avalos, Carlos Wilfredo Alejandro, Consuelo Betsabé, Zoila Cecilia y Mirtha Ruth Avalos Vásquez, al haber sido declarados herederos de Carlos Eusebio Avalos Andrade.

En el **asiento 11**, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos a favor de INCODOX S.A. otorgada por Mirtha Ruth y Zoila Cecilia Avalos Vásquez.



En los **asientos 12 y 13**, consta registrada la compraventa de acciones y derechos a favor de INCODOX S.A. otorgada por Alicia Otiniano Gavancho, Carmen Rosa Andrade Regente, Manuel Antonio, Zoila Yolanda, Luis Antonio, Juan Anselmo y Adela Plácida Avalos Andrade, Consuelo Vásquez Girón, Carlos Wilfredo y Consuelo Betsabé Avalos Vásquez.

En el **asiento 14**, consta inscrita la ampliación de declaratoria de fábrica, consistente en el primer piso en un depósito, y en el segundo piso consta de un ambiente de usos múltiples, cuarto de costura, depósito y dos baños ½.

En el **asiento 1-c** de la ficha consta inscrita la transferencia de acciones de derechos, a favor de DROKASA S.A., en virtud del acuerdo de fusión entre INCODOX S.A. y DROKASA S.A.

En el **asiento C0001** de la partida electrónica, consta registrada la transferencia de acciones y derechos a favor de FARMINDUSTRIA S.A., en virtud del acuerdo de escisión de bloque patrimonial efectuado por DROKASA PERU S.A.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Duran. Con el informe oral de la abogada Gabriela Carolina Campos Bernuy.

De lo expuesto y del análisis del caso, la cuestión a determinar es la siguiente:

- Cuando existe copropiedad respecto de un inmueble ¿se requiere la intervención de todos los propietarios para efectos de la regularización de fábrica?

VI. ANÁLISIS

1. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157 y en la sección primera de su reglamento, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

El artículo 3 de la Ley N° 27157 señala que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.

Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere la participación de un verificador responsable [arquitecto o ingeniero], así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario [FOR], con certificación notarial de firmas [entre otros requisitos].

2. El artículo 3 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA señala lo siguiente: La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

De acuerdo a la citada norma, únicamente pueden ser objeto de regularización mediante el procedimiento establecido en el Título I de la Ley N° 27157 y sección primera de su reglamento, las edificaciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, siendo que cualquiera de estos actos que se hubiesen producido con posterioridad y siempre que no se hubiesen adecuado en su oportunidad a las normas previstas en las Leyes N° 27972 y N° 28437, deberán sujetarse al trámite regular previsto en la Ley N° 29090 – Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, la cual deroga la Sección II de la Ley N° 27157 y su Reglamento.

3. El artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR [formulario registral] aprobado por SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 de la citada norma, enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva, según lo establecido en el Art. 63 del presente Reglamento [literal b].
- Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas [literal c].



- Planos de plantas de arquitectura [planos de distribución] por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores [inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.], concordados con la memoria descriptiva del FOR [literal d].
- Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente [literal e].

4. Con el presente título, se solicitó al amparo del procedimiento regulado por la Ley N° 27157, la inscripción de la ampliación de fábrica, respecto del predio inscrito en la partida N° 49063042 del Registro de Predios de Lima.

Teniendo en cuenta que el predio se encuentra sujeto a copropiedad, la registradora denegó la inscripción señalando que falta la intervención en la documentación presentada de la copropietaria Victoria Mercedes Andrade Bazo.

5. Al respecto, se debe señalar que la copropiedad se encuentra definida en el artículo 969 del Código Civil de la siguiente manera: Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.



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.

6. 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.

Tenemos entonces que se requerirá participación de todos los copropietarios en los actos que sean de disposición, gravamen o que importen la introducción de modificaciones al bien, y la mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria.

Es pertinente señalar que para el cálculo de la mayoría absoluta debe tomarse como universo a la totalidad de participaciones sobre el bien común esto es al 100%, por lo que la mayoría la constituiría **más del 50%** de las participaciones sobre el bien común.

7. Ahora bien, con relación a la intervención de los copropietarios en un procedimiento de regularización de fábrica, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente, publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005:

INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien.

La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios.

Con posterioridad, este precedente fue dejado sin efecto mediante el segundo acuerdo aprobado en los XXVII y XXVIII Plenos de Tribunal Registral, que fue publicado en el diario oficial El Peruano el 1/3/2008.

Constituyen fundamentos del acuerdo adoptado, entre otros, los siguientes:

Si como hemos señalado, a través de la declaratoria de fábrica no se modifica ninguna realidad física ni jurídica del bien edificado, es incuestionable que no puede calificarse como un acto de disposición el hecho de hacer constar en el Registro la edificación. Los actos de disposición fueron realizados por quien realizó dicha construcción: adquirir los materiales, pagar derechos, salarios y honorarios, etc., todos los cuales representaron egresos o menoscabos patrimoniales. Pero, una vez culminada la edificación no es sino un objeto físico que ya provocó (así, en tiempo pasado) una modificación en el bien, por lo que ya estamos ante un bien modificado, respecto del cual no se altera ni un área ni un ápice del bien, reiteramos, pues el procedimiento de declaratoria de fábrica no es sino una suerte de "fotografía" de dicha edificación para fines de su inscripción.

Conclusión: la declaratoria de fábrica no modifica sustancialmente el predio, ni constituye acto de disposición [...]

Consecuentemente, la declaratoria de fábrica no constituye un acto de disposición ni modificación sustancial del bien, según los fundamentos del acuerdo que dejó sin efecto el aludido precedente.

8. De otro lado, en anteriores pronunciamientos como en la Resolución N° 2629-2015-SUNARP-TR-L del 22/12/2015 se ha señalado que:

En reiteradas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral se ha atribuido a la declaración de fábrica la naturaleza de acto de administración, por lo tanto, corresponde adoptar la decisión con relación a la regularización de la declaratoria de fábrica, a la mayoría absoluta de los propietarios tal como lo establece el inciso 2 del artículo 971 del Código Civil [...]

Esto por cuanto al registrarse la ampliación de fábrica sólo se está constatando una situación preexistente [situación que sí constituyó un acto de modificación], siendo que con la inscripción del acto rogado no se modifica el bien.

En consecuencia, se requiere de la intervención de copropietarios que representen la mayoría absoluta de las participaciones sobre el predio, conforme al artículo 971 inciso 2 del Código Civil.

9. Del análisis de la partida N° 49063042 del Registro de Predios de Lima [ver **acápite IV** de la presente resolución], se advierte que, en esta se han realizado múltiples transferencias por sucesión intestada, ventas y otros. El inmueble actualmente se encuentra en copropiedad a favor de la sociedad FARMINDUSTRIA S.A. en un 91.67 % y Victoria Mercedes Andrade Bazo en un 8.33 %.



Ahora, de la documentación presentada se aprecia que el Formulario Registral N° 1 y planos constan suscritos sólo por FARMINDUSTRIA S.A. [quien representan el 91.67 % de alicuotas del predio], por tanto se concluye que se cuenta con la mayoría absoluta, no siendo necesario que intervenga la otra copropietaria, conforme al análisis desarrollado en esta resolución.

En ese sentido, corresponde **revocar la observación** formulada.

10. No obstante de lo indicado en los puntos que anteceden del análisis, se debe precisar que la calificación registral en segunda instancia es integral y presenta ciertos límites, límites que se encuentran señalados en el Reglamento General de los Registros Públicos, donde se ha precisado que sólo procede efectuar nuevas observaciones en determinados supuestos. Entre ellos, en aplicación del artículo 33 literal c.2), del reglamento, cuando se advierta el incumplimiento de algún requisito previsto en una norma de forma expresa y taxativa.



11. En el procedimiento de regularización de edificaciones, corresponde al notario certificar la identidad del propietario y **del verificador, y legalizar sus firmas** en el FOR, planos y el **informe técnico de verificación**, de conformidad con el inciso e) y f) del artículo 5 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157 aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

Artículo 5.- Función notarial

El notario cumple las siguientes funciones:

- a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.
- c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.
- d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.
- e) Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.
- f) Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.**

(...). [El resaltado es nuestro].

En el presente caso, se advierte que el informe técnico de verificación emitido en el procedimiento de regularización de la Ley N° 27157, no cuenta con la certificación notarial de la firma del profesional [verificador] que lo autoriza arquitecto Jaime Heredia Falcón, por lo que al constituir este defecto un requisito taxativamente establecido en las norma, se amplía la observación conforme a lo expuesto este párrafo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN



REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima conforme a los fundamentos expuestos en el análisis, y señalar que el título contiene el defecto señalado en el considerando 11.

Regístrese y comuníquese.



MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral