



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 1549/2016 - SUNARP-TR-L**

Lima, 05 AGO. 2016

**APELANTE** : **JOSÉ LUIS ALFARO RAMOS**  
**TÍTULO** : N° 233793 del 10/3/2016.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 40237 del 2/6/2016.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO(S)** : Reglamento interno, independización y traslación de dominio por sucesión testamentaria.  
**SUMILLA(S)** :

**INDEPENDIZACIÓN EFECTUADA POR EL ALBACEA**

"Si en el testamento se designó albacea, resulta suficiente que éste intervenga en la formalización del reglamento interno y la independización del predio, a efectos de ejecutar la partición de la herencia efectuada por el testador".

**DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANO DE INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N° 27157**

"En caso de discrepancia entre la información obrante en la memoria descriptiva y la información gráfica de los planos de independización de unidades sujetas a alguno de los regimenes de la Ley N° 27157, prevalecerá la que aparece en el plano, debiendo extenderse el asiento de inscripción conforme a este".

**DESCRIPCIÓN DE ÁREAS COMUNES EN REGLAMENTO INTERNO**

"No constituye contenido obligatorio del reglamento interno de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, que se indique el área techada de las áreas comunes".

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

Mediante el presente título se solicita la inscripción del reglamento interno, independización y traslación de dominio por sucesión testamentaria del predio inscrito en la partida electrónica N° 47160448 del Registro de Predios de Lima, a favor de los herederos de la causante María Francisca Romero Vásquez, en mérito al testamento inscrito en la partida electrónica N° 11019766 del Registro de Testamentos de Lima.

Para tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Escrito suscrito por José Luis Alfaro Ramos.
- Memoria descriptiva de independización suscrito por Julia Yolanda Limón Vásquez, con firma certificada por el notario de Lima Oscar Leyton Zárate el 28/10/2015 y por el ingeniero civil José Simón Méndez Quecara, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 6/11/2015.
- Reglamento interno suscrito por Julia Yolanda Limón Vásquez, con firma certificada por el notario de Lima Oscar Leyton Zárate el 28/10/2015.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-1) suscrito por el ingeniero civil José Simón Méndez Quecara, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 6/11/2015.

Handwritten signature and stamp of the Tribunal Registral.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

- Plano de distribución primer y segundo piso (lámina A-01) suscrito por el ingeniero civil José Simón Méndez Quecara, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 6/11/2015.
- Plano de distribución tercer piso y techo (lámina A-02) suscrito por el ingeniero civil José Simón Méndez Quecara, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 6/11/2015.
- Plano perimétrico de independización (lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil José Simón Méndez Quecara, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 6/11/2015.
- Plano perimétrico de independización (lámina P-02) suscrito por el ingeniero civil José Simón Méndez Quecara, con firma certificada por el notario de Lima Roy Párraga Cordero el 6/11/2015.

Con el reingreso del 11/5/2016 se presentó escrito de subsanación suscrito por José Luis Alfaro Ramos.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Yessenia Del Carmen Campos Salazar observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera para un mejor análisis)

Señor(es):

Asumiendo competencia en la calificación del presente REINGRESO, la registradora pública que suscribe, en aplicación de lo regulado en el Art. 33 literal c.2. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, observa el título por lo siguiente:

### I.- DE LA INDEPENDIZACIÓN

1.1 No habiendo subsanado este punto de observación, se reitera toda vez que la independización constituye un acto de disposición en el cual todos los copropietarios deben intervenir, más aún cuando, como consecuencia de la inscripción del testamento en el Registro de Propiedad Inmueble, se efectuará la adjudicación, conforme a ese instrumento público: "De conformidad con lo establecido en el art. 63° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la independización se inscribe en virtud de la presentación de solicitud suscrita por el titular del predio, con firma legalizada. En el presente caso, deberán intervenir todos los herederos testamentarios, al haber adquirido el inmueble *submateria* bajo imperio del testamento otorgado por María Francisca Romero Vásquez, a efectos de proceder con la independización solicitada. 1.2 Se deja constancia que simultáneamente con las independizaciones debe inscribirse la sucesión testamentaria, debiendo existir adecuación entre los mismos respecto a la descripción de las unidades inmobiliarias...".

Sin perjuicio de ello se deberá efectuar la subsanación siguiente:


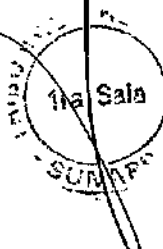
1.3 En relación a este punto, no se adjunta aclaración alguna, por lo que se reitera íntegramente: "Contrastados los planos y la memoria descriptiva se han encontrado discrepancias en cuanto a colindancias y medidas perimétricas en las siguientes unidades inmobiliarias:

Casa Jirón Huaraz 140, Casa Jirón Huaraz 144, Dpto. 103, Casa Jirón Huaraz 132 - 2° y 3° piso, Casa Jirón Huaraz 154- 2° y 3° piso, Dpto. 302."

1.4 Tampoco se subsana este punto de observación por lo que también se reitera: "3° Piso: Sumadas sus áreas ocupadas, su resultado excede el área del terreno + el área del alero. Sírvase aclarar".

### II.- DEL REGLAMENTO INTERNO

2.1.- Sírvase subsanar este punto de observación conforme a lo indicado en la reiteración de la observación efectuada: "De conformidad con lo establecido en el art. 86° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el





Reglamento Interno se inscribe en mérito a escritura pública o documento privado, con firma certificada por notario, otorgado por los propietarios. En el presente caso deberán intervenir todos los copropietarios del bien *submateria*".

2.2.- No se hace referencia a la aclaración de esta observación, por lo que se reitera: " Art. 3°: En la independización se indica que se reservan los aires de los Dptos. 303 y 304, en consecuencia, se deberá incluir en sus áreas ocupadas las correspondientes a los aires reservados de dichos departamentos, a efectos de independizarlos y asignarles el porcentaje de participación correspondientes. Sírvase subsanar".

2.3.- Subsiste también este punto de observación al no haber sido aclarado: "Art. 4°: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 153° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se establece que debe describirse la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas (ocupadas y techadas), numeración y el uso al que deberá estar destinadas cada una de ellas, así como los bienes comunes que la conforman. En el presente caso, se advierte que se ha omitido describir las áreas techadas de las áreas de dominio común. Sírvase aclarar".

2.4.- Como consecuencia de no haberse subsanado los puntos de observación que preceden se reitera este que es materia de observación: "Arts. 6° y 7°: Dado a que existe observación respecto a las áreas ocupadas de los departamentos 303 y 304, nos reservamos la verificación de los porcentajes asignados pues han sido asignados en función al área ocupada".

Se solicita al usuario se limite a subsanar únicamente los puntos observados en la presente esquela, limitándose a no presentar nueva documentación que incluya el texto íntegro del documento que se aclara.

\* Se deja constancia que toda subsanación se deberá efectuar mediante otro documento que revista la misma formalidad del documento que contiene el acto materia de subsanación, de conformidad con lo dispuesto por el art.1413 del Código Civil.

**Base legal:** Ley 27157 y su Reglamento D.S. 035-2006-VIVIENDA; Reglamento General de los Registros Públicos y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

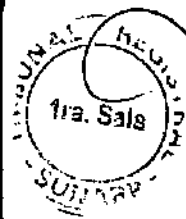
El recurrente sustenta su recurso en los términos siguientes:

- Con relación a la independización el registrador solicita la intervención de todos los herederos testamentarios; sin embargo, en el presente caso, es la albacea quien realiza este acto registral como parte de la función legal que le corresponde, pues se trata de un mero trámite administrativo que no conlleva a ningún acto de disposición del bien, lo que se busca es el reconocimiento legal de una situación existente.

- Asimismo, debe aclararse que a la fecha el testamento únicamente se encuentra inscrito en el Registro de Testamentos por cuanto los inmuebles detallados en este no se encuentran independizados. En consecuencia, la albacea está cumpliendo con regularizar la independización y el reglamento interno que son meros trámites de índole administrativos, a fin de dar cumplimiento la voluntad de la testadora y otorgarle a cada heredero lo que le corresponde.

- Respecto al reglamento interno debe remitirse a los fundamentos antes expuestos, pues al solicitarse la independización obligatoriamente debe otorgarse el reglamento interno.

- Debe señalarse que existe un grave error en la esquela de observación del 23/5/2016, que es el hecho de que no existe pronunciamiento respecto



a que se ha cumplido con subsanar lo concerniente a las numeraciones de los inmuebles.

- Asimismo, tampoco existe pronunciamiento respecto a que se ha cumplido con subsanar la adecuación entre la independización de los inmuebles que conforman la sucesión testamentaria y las unidades inmobiliarias ahí descritas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 415, foja 139 que continúa en la partida electrónica N° 47160448 del Registro de Predios de Lima

A foja 139 del tomo 415 que continúa en la partida electrónica N° 47160448 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el inmueble ubicado en Jr. Huaraz N° 132-140-142-144-154 de la urbanización Huerta de la Virreyna, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 678.33 m2.

En el asiento 3 a foja 140 del tomo 415 consta inscrita la declaratoria de fábrica.

En el asiento 5 a foja 142 del tomo 415 consta registrado el dominio a favor de Francisca Romero Vásquez.

En el asiento C0001 de la partida electrónica N° 47160448 corre inscrita la rectificación de nombre de la propietaria del inmueble, en el sentido que el nombre correcto es María Francisca Romero Vásquez.

Partida electrónica N° 11019766 del Registro de Testamentos de Lima

En el asiento A00002 consta inscrito el testamento otorgado por María Francisca Romero Vásquez, en mérito de la escritura pública del 30/4/2001 otorgada ante el notario de Lima Rubén Darío Soldevilla Gala.

En el asiento C00001, rectificado en los asientos C00002, C00003 y C00004, se encuentra registrada la ampliación del testamento otorgado por María Francisca Romero Vásquez, quien falleció el 15/1/2013, instituyendo como herederos a Claudio Alberto Limón Vásquez, Enrique Manuel Limón Vásquez, Julia Yolanda Limón Vásquez, Ulda Ynés Limón Vásquez, Eduardo Emilio Saavedra Limón, Paola Limón García, Yolanda Patricia Saavedra Limón, José León Campoverde Tijero, Luisa Lucrecia Campoverde Tijero, Hilda Silvana Campoverde Tijero, Jaime Loli Vásquez y Kiara Herrera Limón; habiendo designado como albacea a Julia Yolanda Limón Vásquez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal(s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si resulta suficiente la intervención del albacea en la formalización del reglamento interno y la independización del predio, a efectos de ejecutar la partición de la herencia efectuada por el testador en el testamento.

- Si debe existir concordancia entre la información obrante en la memoria descriptiva de la independización y la información gráfica de los planos de independización.

- Si la indicación de las áreas techadas de las áreas comunes forman parte del contenido obligatorio del reglamento interno.

## VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reglamento interno, independización y traslación de dominio por sucesión testamentaria del predio inscrito en la partida electrónica N° 47160448 del Registro de Predios de Lima, a favor de los herederos de la causante María Francisca Romero Vásquez, en mérito al testamento inscrito en la partida electrónica N° 11019766 del Registro de Testamentos de Lima.

La registradora ha denegado la inscripción argumentando, entre otras razones, que la independización constituye un acto de disposición en el que todos los copropietarios deben intervenir. En tal sentido, al haber adquirido el inmueble *submateria* bajo imperio del testamento otorgado por María Francisca Romero Vásquez, deberán intervenir todos sus herederos testamentarios, a efectos de proceder con la independización solicitada, conforme lo establecido en el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por su parte, el apelante refiere que la independización ha sido realizada por la albacea de la testadora como parte de la función legal que le corresponde, pues se trata de un mero trámite administrativo que no conlleva a ningún acto de disposición del bien, lo que se busca es el reconocimiento legal de una situación existente. Asimismo, manifiesta que a la fecha el testamento únicamente se encuentra inscrito en el Registro de Testamentos por cuanto los inmuebles detallados en este no se encuentran independizados. En consecuencia, sostiene que la albacea está cumpliendo con regularizar la independización y el reglamento interno, a fin de dar cumplimiento la voluntad de la testadora y otorgarle a cada heredero lo que le corresponde.

2. De manera preliminar resulta pertinente señalar que no es exacto lo afirmado por la registradora, en el sentido que la independización constituye un acto de disposición, pues en el Pleno CXLIX llevado a cabo el 2/5/2016<sup>1</sup> esta instancia sostuvo lo siguiente:

"(...)

- Es claro que la independización no implica gravar, arrendar o dar en comodato el bien. La cuestión pasa entonces por definir si la independización constituye acto de disposición o implica la introducción de modificaciones en él, pues de ser así (uno u otro), se requerirá de unanimidad de los copropietarios.

<sup>1</sup> Se adoptó el siguiente acuerdo plenario referido a la independización de predios sujetos a copropiedad:

"Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil".

- Consideramos claro que la independización no constituye acto de disposición, pues si bien existen diversas nociones de "acto de disposición", casi todas las opiniones coinciden en que tiene por efecto provocar la salida de un derecho del patrimonio o la disminución de su valor en forma duradera, implicando la transferencia o alteración esencial del patrimonio.

- El tema más dudoso es el relativo a si la independización implica "modificaciones" en el predio. Al respecto, es indudable que a nivel registral, el predio antes de la independización y luego de la independización, no es exactamente igual, esto es, ha sufrido modificaciones.

- Sin embargo, entendemos que cuando el Art. 971 del Código Civil se refiere a "introducir modificaciones" en el bien, no se refiere a cualquier modificación, sino a aquellas que alteren su sustancia o finalidad.

- Entonces, cabe preguntarse si la independización implica una modificación sustancial en el bien.

- Para responder ello podemos recurrir al inciso c) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que establece como requisito para la subdivisión de predio urbano, que se adjunte documento privado suscrito por los propietarios que no intervinieron en el trámite de subdivisión. De ello se concluye que se requiere unanimidad.

- De otro lado, realizando un análisis práctico de lo que puede implicar una independización, podemos afirmar incluso que con ella se puede afectar el valor comercial del bien y por tanto menoscabar el patrimonio de los copropietarios. En muchos casos el valor comercial de un predio matriz será mayor a la sumatoria de los valores comerciales de los predios subdivididos, pues definitivamente el destino que se le dé al predio matriz puede ser distinto al destino que se le dé a los predios subdivididos. Así por ejemplo en el primer caso puede dársele un fin comercial y en el segundo caso, por la dimensión del lote solo podría dársele un fin habitacional. Como vemos, habría que hacer un análisis por caso para determinar que con la independización no se menoscaba el valor del predio, pues basta que si haya un detrimento del valor para que podamos afirmar que la independización es un acto de modificación sustancial del bien.

- Si bien podría afirmarse que la independización es un acto de administración y que por tanto solo se requiere de la mayoría de los copropietarios para independizar un predio, debemos tener presente qué se entiende por actos de administración. Dentro de los actos jurídicos con contenido económico, los actos de administración de un patrimonio son aquellos que no lo comprometen esencialmente, sino que son actividades normales para conservarlo, explotarlo y emplear sus rentas. Son ejemplos de actos de administración, la percepción de alquileres, la reparación de un edificio, la siembra de un campo o su cosecha, o la venta de los productos obtenidos. Como vemos, realizando estos actos, el patrimonio se mantiene intacto o se acrecienta, pero no disminuye, ni se altera en forma sustancial. Sin embargo, la independización es un acto que si altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del mismo, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.

(...)"

En razón a lo expuesto, no procede aseverar que la independización constituye un acto de disposición, sino de modificación del predio.

3. Habiéndose aclarado que la independización no constituye un acto de disposición, corresponde ahora determinar si resulta suficiente la intervención del albacea en la formalización del reglamento interno y la independización del predio, a efectos de ejecutar la partición de la herencia efectuada por el testador en el testamento.

Conforme a lo previsto por el artículo 660 del Código Civil, desde la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la

herencia se transmiten a sus sucesores. En nuestro ordenamiento jurídico la determinación de quienes son los sucesores del causante se efectúa a través del testamento otorgado en vida por el causante o, en su defecto, mediante la declaratoria de herederos tramitada en sede notarial o judicial.

Respecto al testamento, señala el artículo 686 del Código Civil que es el acto jurídico a través del cual una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente para después de su muerte y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que esta señala.

Se desprende de la disposición sustantiva antes citada que a través del testamento, el testador puede ordenar su propia sucesión, esto es, instituir herederos y legatarios, y también disponer de sus bienes para después de su muerte, es decir, efectuar la partición. El tema relativo a la posibilidad que el testador deje efectuada la partición es reafirmada por el artículo 852 del Código Civil, según el cual no hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento, pudiendo pedirse en este caso solo la reducción de la parte que excede lo permitido por la ley.

4. En el presente caso, tenemos que la testadora María Francisca Romero Vásquez otorgó testamento mediante escritura pública del 30/4/2001, el cual consta registrado y ampliado en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 11019766 del Registro de Testamentos de Lima.

En la cláusula cuarta y séptima de la escritura pública del 30/4/2001 se ha consignado lo siguiente:

"CUARTA: DECLARO POR MIS BIENES, TODOS LOS QUE APAREZCAN A MI NOMBRE AL MOMENTO DE MI FALLECIMIENTO, SIENDO EN LA ACTUALIDAD LOS SIGUIENTES:

- EN EL DISTRITO DE BREÑA, LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL JIRÓN HUARAZ NÚMEROS CIENTO TREINTIDÓS, CIENTO CUARENTA, CIENTO CUARENTICUATRO, CIENTO CINCUENTICUATRO, ASÍ COMO LA QUINTA DEL MISMO JIRÓN CON EL NÚMERO CIENTO CUARENTIDÓS, COMPUESTA POR DOCE DEPARTAMENTOS LOS CUALES ESTÁN NUMERADOS: CIENTO UNO, CIENTO DOS, CIENTO TRES, CIENTO CUATRO EN EL PRIMER PISO; DOSCIENTOS UNO, DOSCIENTOS DOS, DOSCIENTOS TRES, DOSCIENTOS CUATRO EN EL SEGUNDO PISO; TRESCIENTOS UNO, TRESCIENTOS DOS, TRESCIENTOS TRES, TRESCIENTOS CUATRO EN EL TERCER PISO (...).

ESTOS MIS BIENES LOS REPARTO DE LA SIGUIENTE MANERA:

1. A MI HERMANO CLAUDIO ALBERTO LIMÓN VÁSQUEZ, LE DEJO LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL JIRÓN HUARAZ NÚMERO CIENTO TREINTIDÓS Y CIENTO CUARENTA, DISTRITO DE BREÑA.

2. A MI HERMANO ENRIQUE MANUEL LIMÓN VÁSQUEZ, LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL JIRÓN HUARAZ NÚMERO CIENTO CUARENTIDÓS, DEPARTAMENTOS TRESCIENTOS UNO Y TRESCIENTOS DOS, DISTRITO DE BREÑA.

3. A MI HERMANA JULIA YOLANDA LIMÓN VÁSQUEZ, LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL JIRÓN HUARAZ NÚMERO CIENTO CUARENTIDÓS, DEPARTAMENTOS DOSCIENTOS UNO, DOSCIENTOS DOS, DISTRITO DE BREÑA.

4. A MI HERMANA HULDA INÉS LIMÓN VÁSQUEZ, LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL JIRÓN HUARAZ NÚMERO CIENTO CUARENTIDÓS, DEPARTAMENTOS CIENTO UNO Y CIENTO CUATRO, DISTRITO DE BREÑA.

5. A MI SOBRINO EDUARDO EMILIO SAAVEDRA LIMÓN, LES DEJO LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL JIRÓN HUARAZ NÚMEROS CIENTO CUARENTIDÓS, DEPARTAMENTO CIENTO TRES Y EL JIRÓN HUARAZ NÚMERO CIENTO CINCUENTICUATRO, AMBOS UBICADOS EN EL DISTRITO DE BREÑA.

6. A MI SOBRINA PAOLA LIMÓN GARCÍA, LE DEJO LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL JIRÓN HUARAZ NÚMERO CIENTO CUARENTIDÓS, DEPARTAMENTOS TRESCIENTOS TRES Y TRESCIENTOS CUATRO, DISTRITO DE BREÑA, (...)



7. A MI SOBRINA YOLANDA SAAVEDRA LIMÓN, LE DEJO LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL JIRÓN HUARAZ NÚMERO CIENTO CUARENTIDÓS, DEPARTAMENTOS DOSCIENTOS TRES Y DOSCIENTOS CUATRO, DISTRITO DE BREÑA.

(...)"

"(...)

**SETIMA.**- A MI FALLECIMIENTO QUIERO QUE SE HAGA MI VOLUNTAD Y NOMBRO COMO M ALBACEA A MI HERMANA DOÑA JULIA YOLANDA LIMÓN VÁSQUEZ (...)"

De la voluntad testamentaria reseñada se evidencia que la testadora María Francisca Romero Vásquez instituyó herederos respecto de sus bienes y además efectuó la partición en cuanto al inmueble inscrito en la partida electrónica N° 47160448 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, nombró a Julia Yolanda Limón Vásquez como su albacea.

5. En lo que respecta a los albaceas, estos son los ejecutores testamentarios, es decir, los encargados de cumplir las disposiciones del testador.

El artículo 787 del Código Civil<sup>2</sup> enumera las obligaciones de los albaceas, entre las que se encuentra procurar la división y partición de la herencia, que en el presente caso se manifiesta con la partición de las secciones físicas que establece la testadora; sin embargo, esta partición no resulta inscribible debido a que las secciones no se encuentran debidamente independizadas en el Registro, por lo que a efectos de ejecutar la partición efectuada por la testadora y dar cumplimiento a su última voluntad, resulta suficiente que Julia Yolanda Limón Vásquez, como albacea designada en el testamento, intervenga en la formalización del reglamento interno y la independización del predio submateria, dando cumplimiento a los requisitos preceptuados en el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>3</sup>, en aplicación del artículo 778 del Código Civil<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> **Artículo 787.-** Son obligaciones del albacea:

- 1.- Atender a la inhumación del cadáver del testador o a su incineración si este lo hubiera dispuesto así, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13.
- 2.- Ejercitar las acciones judiciales y extrajudiciales para la seguridad de los bienes hereditarios.
- 3.- Hacer inventario judicial de los bienes que constituyen la herencia, con citación de los herederos, legatarios y acreedores de quienes tenga conocimiento.
- 4.- Administrar los bienes de la herencia que no hayan sido adjudicados por el testador, hasta que sean entregados a los herederos o legatarios, salvo disposición diversa del testador.
- 5.- Pagar las deudas y cargas de la herencia, con conocimiento de los herederos.
- 6.- Pagar o entregar los legados.
- 7.- Vender los bienes hereditarios con autorización expresa del testador, o de los herederos, o del juez, en cuanto sea indispensable para pagar las deudas de la herencia y los legados.
- 8.- Procurar la división y partición de la herencia.
- 9.- Cumplir los encargos especiales del testador.
- 10.- Sostener la validez del testamento en el juicio de impugnación que se promueva, sin perjuicio del apersonamiento que, en tal caso, corresponde a los herederos.

<sup>3</sup> **Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157**

Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Reglamento interno;
- b) Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;



En tal sentido, corresponde **revocar los numerales 1.1 y 2.1 de la observación** formulada por la registradora.

6. En el numeral 1.3 de la esquila de observación, la registradora advierte discrepancias entre la información consignada en la memoria descriptiva de independización y en los planos de independización, con relación a las colindancias y medidas perimétricas de la casa Jirón Huaraz 140, casa Jirón Huaraz 144, departamento 103, casa Jirón Huaraz 132 - 2° y 3° piso, casa Jirón Huaraz 154 - 2° y 3° piso, departamento 302.

Al respecto, cabe señalar que esta instancia se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia en el sentido que en caso de discrepancia entre la información obrante en la memoria descriptiva y la información gráfica de los planos de independización deberán primar los datos contenidos en estos últimos. Así consta de las Resoluciones N°s 1782-2012- SUNARP-TR-L y 576-2015- SUNARP-TR-L.

Asimismo, en el pleno CXXXIX llevado a cabo mediante modalidad no presencial el día 14/1/2016, esta instancia ha adoptado el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**"INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N° 27157: DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANOS**

En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N° 27157, prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extenderse el asiento de inscripción conforme a este."

Los fundamentos del citado precedente son los siguientes:

- El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala en los artículos 36 sobre anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, 38 sobre pre-independización de lotes de habilitación urbana, 71 sobre anotación preventiva de pre-declaratoria de fábrica, 78 sobre declaratoria de fábrica o demolición (ya sea con licencia municipal o en vía de regularización), que en caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en el plano.

Si bien la mayoría de dichos artículos del RIRP han regulado supuestos en los que interviene la autoridad municipal, el artículo 78 regula la declaratoria de fábrica en vía de regularización, en cuyo caso no interviene funcionario municipal sino verificador de la Sunarp.

- El espíritu de las normas es que debido a que son muy frecuentes las discrepancias entre plano y memoria, éstas no impidan el acceso al registro, dando como solución que primen los datos del plano.

La citada legislación opta por dicha posición, por cuanto es el plano el que refleja la realidad física del predio, siendo que la memoria solo pretende hacer una lectura del plano. El plano por tanto es el primero en el tiempo, es producto

c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

(...).

<sup>4</sup> **Artículo 778.-** El testador puede encomendar a una o varias personas, a quienes se denomina albaceas o ejecutores testamentarios, el cumplimiento de sus disposiciones de última voluntad.

de un trabajo de campo, mientras que la memoria es producto de un trabajo de gabinete. No podría por tanto primar la memoria. Además, muchas veces los errores en los que se incurre al confeccionar la memoria descriptiva son mínimos y no sustanciales, no modificando la esencia graficada en el plano.

Pretender una cabal exactitud entre memoria y plano conllevaría a sucesivas observaciones intrascendentes, carentes de sentido, que infringirían los principios de eficacia y simplicidad contemplados en los numerales 1.10<sup>5</sup> y 1.13<sup>6</sup> del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

- En concordancia con ello, la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN<sup>7</sup>, que aprobó la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común, ha dispuesto en el numeral 5.12, que los planos presentados para la inscripción de la **declaratoria de fábrica e independización que cuenten con el respectivo visado municipal o del verificador según el caso**, no podrán ser objeto de observación ni rechazo registral. Es decir en este caso, ya no estamos ante los supuestos en que interviene necesariamente un funcionario municipal como ocurre con la mayoría (y no todos) de los supuestos contemplados en el RIRP anteriormente mencionados, sino que además se prevé la misma solución para aquellos casos en que interviene un verificador. Si bien la norma no establece que debe primar el contenido del plano, ello se concluye de la prohibición de la directiva en el sentido que la discrepancia no ameritará observación.

Centrándonos en el tema de la independización, **conforme a esta directiva, no será materia de observación la discrepancia entre plano y memoria, si el plano cuenta con visado del verificador.**<sup>8</sup> Es decir estamos ante un supuesto que interviene un verificador responsable inscrito en el índice de la Sunarp. La intervención del verificador se da cuando conjuntamente con la independización, se solicita la regularización de la fábrica al amparo de la Ley N° 27157, en cuyo caso, es obligatoria la intervención del verificador.

- Pero ¿qué ocurre si solamente se solicita la independización y no la fábrica?, en este caso solo interviene el propietario del inmueble y el profesional responsable (arquitecto o ingeniero colegiado), no siendo requisito la intervención de verificador.

Pues ante las discrepancias entre la información contenida en la memoria descriptiva y los planos de independización, debe prevalecer la información contenida en estos últimos, al igual que en el criterio adoptado en la directiva y en el RIRP.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> **1.10. Principio de eficacia.**- Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

<sup>6</sup> **1.13. Principio de simplicidad.**- Los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir.

<sup>7</sup> Publicada el 26/12/2008.

<sup>8</sup> Conforme al artículo 2.2. del Reglamento de la Ley N° 27157, se define al Verificador Responsable como "El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación".

<sup>9</sup> Acta del Pleno CXXXIX.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 1.3 de la observación** formulada por la registradora, dejándose constancia que el asiento de inscripción deberá consignarse la información que obra en los planos de independización y no en la solicitud de independización.

7. Asimismo, la registradora señala que sumadas las áreas ocupadas en el 3° piso, su resultado excede el área del terreno + el área del alero.

Con relación al área ocupada debemos señalar que el artículo 2 del D.S. N° 035-2006-Vivienda, TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 lo define como: "El área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres, cercos, etc.". De acuerdo a este concepto, el área ocupada estará conformada por la suma del área techada más el área libre.

Por su parte, el mismo artículo 2 define al área techada como: "El área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso. **Incluye los muros, los aleros** y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo" (el resaltado es nuestro). Es decir, la citada norma comprende dentro del área techada a los aleros.

8. El alero, conforme a la definición contenida en el Reglamento Nacional de Edificaciones es "parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte".

El mismo Reglamento precisa que el área techada no incluye los aleros externos cuando tienen por fin la protección de lluvias, cornisas, balcones y jardineras descubiertas.

De las normas expuestas, se puede entonces concluir que el área techada a la que se refiere el artículo 2 del D.S. N° 035-2006-Vivienda, incluye a los aleros internos y externos, salvo, en caso de estos últimos, aquellos que tienen por fin la protección de lluvias, cornisas, balcones y jardineras descubiertas.

9. En el presente caso, se aprecia de la documentación técnica remitida (planos de levantamiento de declaratoria de fábrica e independización), la existencia de un alero externo (11.525 m<sup>2</sup>) en el segundo y tercer piso que no tiene por fin la protección de lluvias, cornisas, balcones y jardineras descubiertas, ya que consta la construcción de varios ambientes; por tanto, forma parte del área techada y, en consecuencia, incrementará el área ocupada del segundo piso y niveles superiores en relación al área del terreno. En tal sentido, el área ocupada de los pisos superiores será igual al área del terreno más el área del alero externo.

Es así que efectuada la sumatoria de las áreas ocupadas de cada nivel tenemos lo siguiente:

- El 1° piso tiene un A.O. de 678.33 m<sup>2</sup>, lo que concuerda con el área del terreno (678.33 m<sup>2</sup>).
- El 2° piso tiene un A.O. de 689.855 m<sup>2</sup>, que sí concuerda con la suma del área del terreno (678.33 m<sup>2</sup>) más el alero (11.525 m<sup>2</sup>).
- El 3° piso tiene un A.O. de 690.355 m<sup>2</sup>, que no concuerda con la suma del área del terreno (678.33 m<sup>2</sup>) más el alero (11.525 m<sup>2</sup>).



Dicho lo anterior, se constata que el área ocupada total del tercer piso excede al área del terreno del predio más el área del alero.

Por tanto, corresponde **confirmar el numeral 1.4 de la observación** formulada por la primera instancia.

10. La registradora también señala que en el artículo 3° del reglamento interno se reservan los aires de los departamentos 303 y 304, debiendo incluirse las áreas ocupadas de los aires reservados de dichos departamentos, a efectos de independizarlos y asignarles el porcentaje de participación correspondientes.

En cuanto al término "aires", debemos mencionar que como tal no se encuentra definido en el Código Civil; sin embargo, de la interpretación de los artículos 954 y 955, referidos el primero de ellos a que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho, y, el segundo a que el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo, se hace posible extraer su significado.

Conforme se expone en la Resolución N° 1551-2011-SUNARP-TR-L del 5/8/2011, sobre la base de dichas normas es posible afirmar que los "aires" no son sino el derecho o facultad que se reconoce a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes, sobre el suelo de un terreno sin construir, sea que el dueño del terreno sea la misma persona u otra diferente. De manera ordinaria y para ejemplificar, sería el derecho que tiene el propietario de un lote de terreno sin construir para edificar, si lo quiere, dentro de los límites del perímetro superficial de su predio, o el derecho del propietario de una casa de un piso para seguir edificando, si lo desea, un segundo o tercer piso y así de modo indefinido respetando claro está, los parámetros urbanísticos y edificatorios respectivos<sup>10</sup>.

11. En la Ley N° 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común - publicada el 20/7/1999 en el diario oficial "El Peruano", se establece que son bienes de propiedad común, los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (artículo 40, inciso h).

Al respecto, en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN sobre régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, se dispone lo siguiente:

"5.5. Inscripción de los aires.-

Cuando en el reglamento interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo, siempre que se le asigne porcentaje de participación en los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que se cuente con un área proyectada de acceso.

<sup>10</sup> Resoluciones N° 028-2007-SUNARP-TR-L del 12/1/2007 y N° 366-2009-SUNARP-TR-A del 23/10/2009.

## RESOLUCIÓN No. - 1549-2016 - SUNARP-TR-L



El reglamento interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra vinculada."

12. De lo expuesto, se advierte que la directiva regula dos situaciones: primero, la posibilidad de independizar los aires, es decir de abrir una partida registral independiente para la inscripción de esos aires, que serán objeto de derechos singulares; y segundo, la reserva de aires que implica que los aires no se independizan.

Entonces, queda claro que los aires pueden ser independizados lo cual conlleva a que dichos aires se consignen en forma independiente en una nueva partida registral segregada de la matriz. Para acceder a esta independización, el Registro exige además del área proyectada de acceso, se le asigne a los "aires" un porcentaje de participación en las zonas comunes, ya que de acuerdo a las bases institucionales de la propiedad horizontal, el titular de una sección de dominio exclusivo, también es necesariamente copropietario de las zonas comunes.

Distinto es el caso de la cláusula de reserva de aires para una futura ampliación de edificación, en el que el Registro se limita a inscribir el reglamento interno (con cláusula incluida) sin independizar en ninguna partida "los aires". Dicha estipulación se incorpora en la partida matriz del edificio, atribuyéndose el derecho de sobreelevación a favor del propietario-constructor o a favor de algún titular exclusivo.

13. En el presente caso, se puede advertir que el último párrafo del artículo 3 del reglamento interno solo se limitó a reservar los aires del departamento N° 303, con un área de 79.35 m<sup>2</sup>, a favor de esta sección exclusiva; y los aires del departamento N° 304, con un área de 88.67 m<sup>2</sup> a favor de esta sección; mas no se solicitó la independización de estos aires como unidades inmobiliarias independientes. Asimismo, revisado el artículo 3 del reglamento interno se aprecia que no se ha incluido las áreas ocupadas de los aires reservados de dichos departamentos.

En tal sentido, lo que corresponde es que se independicen los aires de los departamentos 303 y 304, a fin de que se conviertan en una unidad de propiedad exclusiva a favor de todos los herederos testamentarios o, que se consideren los aires como bienes comunes; más aún si se tiene en cuenta que debe existir adecuación entre la independización solicitada y las unidades inmobiliarias dejadas en testamento dado que en ninguna de las cláusulas testamentarias se dispuso que la titularidad de dichos aires le correspondían a Paola Limón García, quien heredó los departamentos 303 y 304.

En ese sentido, corresponde **confirmar el punto 2.2 de la observación** formulada por la registradora, con la precisión anterior.

14. En el numeral 2.3 de observación formulada por la registradora se indica que se ha omitido describir las áreas techadas de las áreas de dominio común, conforme a lo dispuesto en el artículo 153 del D.S. N° 035-2006- VIVIENDA.

El artículo 153 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, establece el contenido obligatorio del reglamento interno.

En el inciso a) se dispone: "El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente: a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros); así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles". (El subrayado es nuestro).

Asimismo, el Reglamento Interno Modelo para el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, aprobado mediante Resolución Vice Ministerial N° 004-2000-MTC-15.04 de 29/9/2000, en la parte relativa a la descripción de las áreas comunes establece tres columnas: áreas comunes, área ocupada (m2) y destino y/o condición.

Estando a lo expuesto, no constituye contenido obligatorio del reglamento interno indicar el área techada de las áreas comunes de la edificación, resultando suficiente para cumplir con el principio de especialidad registral materializado para el caso específico en el artículo 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>11</sup>, que se hayan descrito las áreas comunes, su área ocupada y su condición o destino, como se ha consignado en el artículo 4 del reglamento interno, no siendo indispensable que se precisen además las áreas techadas de todas las áreas comunes.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 2.3** de la observación.

**15.** Asimismo, la registradora señala que debido a la observación referida a las áreas ocupadas de los departamentos 303 y 304, se reserva la verificación de los porcentajes asignados en función al área ocupada.

Tal como se ha concluido en el considerando 13 que antecede, lo que corresponde es solicitar la independización de los aires como unidades inmobiliarias independientes, por ende en el artículo 6 del reglamento interno deberá de incluirse las áreas ocupadas de los aires reservados de dichos departamentos y, en consecuencia, modificarse el porcentaje de participación en las áreas comunes; o, de lo contrario, consignar que dichos aires son bienes comunes.

No obstante a ello, conforme se ha expresado en la Resolución N° 593-2016-SUNARP-TR-L del 18/3/2016, no es materia de calificación la correspondencia de los porcentajes de participación asignados a las secciones exclusivas sobre los bienes y gastos comunes con el criterio adoptado para dicha asignación.

Es ese sentido, corresponde **revocar el numeral 2.4** de la observación.

<sup>11</sup> Artículo 85.- Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado. En este caso, los alcances de la publicidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo 1 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos se extienden al título archivado.

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de independización y copropiedad debe contener los mismos requisitos, en cuanto fueran aplicables.



16. Finalmente, debemos señalar que la constancia señalada por la registradora en el numeral 1.2 de la esquila de observación, es de carácter informativo. En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 1.2** de la observación.

Interviene la Vocal(s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada según Resolución N° 139-2016-SUNARP-PT del 27/7/2016.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** los numerales 1.1, 1.3, 2.1, 2.3 y 2.4, **CONFIRMAR** los numerales 1.4 y 2.2, con la precisión contenida en el numeral 13, y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 1.2 de las observaciones formuladas por la registradora pública 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.**



**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Presidente de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral