



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2598 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 15 NOV. 2017



APELANTE : **MARY ANNA HUARINGA CAJAHUARINGA**
TÍTULO : N° 1016048 del 16/5/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 09 01-2017.063777 del 14/8/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización.
SUMILLA :

ADECUACIÓN DEL TÍTULO DE DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

En aplicación del inciso a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y tratándose de la calificación de declaratoria de fábrica e independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común corresponde se verifique que la descripción del predio sobre el que recae dichos actos corresponda al inscrito en la partida donde se pretenda inscribirlos. Del mismo modo, deberá verificarse que tales actos se realicen dentro del ámbito o extensión del predio.

INEXIGIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO EN PREDIOS SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

No resulta exigible que se constituya servidumbre de paso cuando para acceder a un bien común se tiene que pasar por una sección de propiedad exclusiva.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, e independización respecto del predio inscrito en la partida N° 45504735 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Formulario único de edificación – FUE Conformidad de obra y declaratoria de edificación (Anexo IV) con sello de V°B° de La Municipalidad de La Molina del 5/4/2017 correspondiente al expediente N° 018414.
- Resolución subgerencial N° 0337-2017-MDLM-GDUE-SGOPHU – conformidad de obra, expedida por la Municipalidad de La Molina.
- Plano de ubicación y localización elaborado por el arquitecto Moisés H. Rosado Tello con sello de V°B° de La Municipalidad de La Molina del 5/4/2017 correspondiente al expediente N° 018414.
- Documento privado de memoria de independización y reglamento interno suscrito por Mary Anna Huaranga Cajahuaringa con firma certificada el 15/5/2017 por el notario de Lima Ramiro Quintanilla Salinas.
- Planos de arquitectura - plantas (láminas A-1 y A-2) elaborados por el arquitecto Moisés H. Rosado Tello con sello de V°B° de La Municipalidad de La Molina del 5/4/2017 correspondiente al expediente N° 018414.

- Planos de independización (láminas I-1 y I-2) elaborados por el arquitecto Moisés H. Rosado Tello y suscrito por Mary Anna Huaranga Cahuaranga, con firmas certificadas el 15/5/2017 por el notario de Lima Ramiro Quintanilla Salinas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Juan Ramón Rodríguez Panta observó el título en los siguientes términos:

Declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno:

1.- En toda la documentación presentada se indica que el lindero del frente mide 9.00 ml.; sin embargo, en la partida n.º 45504735 se indica que dicho lindero mide 9.10 ml.

2.- En toda la documentación presentada se indica que el predio colinda con el Jr. Cuzco; sin embargo, dicha nomenclatura no consta inscrita. En ese sentido, de conformidad con el artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sírvase adjuntar el certificado o resolución de nomenclatura.

3.- Realizada la sumatoria de las medidas perimétricas del lindero del fondo en los pisos superiores se obtiene una medida de 9.01 ml.; sin embargo, de acuerdo al antecedente registral dicho lindero mide 9.00 ml.

4.- Comparados los planos de distribución e independización se advierte que para acceder al tanque elevado se tiene que pasar por la Unidad 7. En ese sentido, sírvase replantear la independización, caso contrario deberá de constituir servidumbre de paso.

5.- Existe discrepancias entre el plano y memoria de independización. Así por ejemplo respecto de las medidas perimétricas de los linderos izquierdos de las Unidades 2, 5, 6 y 7. No obstante ello, se considerará la información obrante en el plano de independización, de conformidad con lo dispuesto en el Precedente de Observancia obligatoria aprobado en la Sesión Extraordinaria del CXLI Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp publicado en el diario oficial El Peruano el 24/01/2016, salvo aclaración expresa del usuario.

6.- En el artículo décimo séptimo del reglamento interno debe hacerse referencia a los incisos e) y f) del artículo décimo cuarto. Sírvase aclarar la redacción del citado artículo.

Base Legal: Norma V del Título Preliminar y Art. 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011 del Código Civil.- Ley 27157 y D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- No se ha tomado en cuenta el plano de lotización y memoria descriptiva de la Urbanización Santa Patricia II etapa que obran en el título archivado N° 37495 del 3/5/1989, de los cuales se observa y consta que la medida perimétrica del lindero del frente mide 9.00 ml y no como se publicita en la partida N° 45504735 que consigna a dicho lindero con la longitud de 9.10 ml.

- No obstante, señala que resulta aplicable la Directiva de Tolerancias Catastrales – Registrales que dispone en los incisos 6 y 7 bajo el título responsabilidad y disposiciones, para los casos de naturaleza urbana y en lotes menores de 200.00 m² otorga para el presente caso una tolerancia de hasta 4.5 m² contra 1.00 m², que sería el área discrepante con la registrada en la partida electrónica.



- Se puede verificar de los documentos que obran en poder de la Sunarp que hay datos que no se han tomado en cuenta y que corresponden a la realidad. Asimismo, no ha sido merituada la licencia de obra, declaratoria de fábrica y conformidad de obra, que constituyen filtros administrativos que también tienen relevancia en las certificaciones que emiten.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida matriz:

En la ficha N° 80902 que continúa en la partida N° 11047666 del Registro de Predios de Lima consta inscrita la Urbanización Santa Patricia-Segunda Etapa, ubicada en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

En el asiento b-7 de la citada ficha se encuentra inscrita la Resolución de Alcaldía N° 123 del 30/1/1989 expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana que resolvió dar por cumplida la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondiente a parte del terreno de 436,000.00 m² denominado Urbanización Santa Patricia-Segunda Etapa, de conformidad con el plano de replanteo signado con el N° 170-88-MLM7DGO-DU-DCO, ejecutado de conformidad con los proyectos aprobados por las Resoluciones Directorales N° 559-79-VC-6462 del 15/10/1979 y N° 355-80-VC 6455 del 21/8/1980 expedidos por la ex Dirección Regional V Lima del Ministerio de Vivienda y en consecuencia se autorizó la libre venta de los lotes que la constituyen excepto los destinados a los aportes gratuitos (título archivado N° 37495 del 10/4/1989).

Dicha urbanización comprende, entre otras, a la manzana M, la cual a su vez cuenta con 22 lotes.

En los asientos posteriores constan inscritas múltiples independizaciones.

Partida independizada:

En la ficha N° 1652962 que continúa en la partida N° 45504735 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el lote 21 de la manzana M, etapa 2 de la Urbanización Santa Patricia, frente a la calle 7 del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, que fue independizado de la ficha N° 80902 en mérito del título archivado N° 142334 del 6/9/1996.

En el asiento 1-b consta que el predio tiene una extensión 180.00 m² encerrado en los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente con la calle 7 con 9.10 ml.
- Por la derecha con el lote 20 con 20.00 ml.
- Por la izquierda con el lote 22 con 20.00 ml.
- Por el fondo con el lote 2 con 9.00 ml.

En el asiento C00003 consta que registrado el dominio a favor de Mary Anna Huaranga Cajahuaringa, soltera.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones

a determinar son las siguientes:

- ¿Cuáles son los alcances de la calificación de adecuación entre el título de declaratoria de fábrica e independización de secciones exclusivas con el antecedente registral?

- ¿Resulta exigible que se constituya servidumbre de paso cuando para acceder a un bien común se tiene que pasar por una sección de propiedad exclusiva?

ANÁLISIS

1. De conformidad con el inciso a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) en la calificación de títulos presentados para su inscripción debe verificarse la adecuación de estos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.

En aplicación de dicha regla, tratándose de la calificación de declaratoria de fábrica e independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común corresponde se verifique que la descripción del predio sobre el que recae dichos actos corresponda al inscrito en la partida donde se pretenda inscribirlos. Del mismo modo, deberá verificarse que tales actos se realicen dentro del ámbito o extensión del predio.

2. En este caso, el predio matriz sobre el que recaen los actos rogados se encuentra inscrito en la partida N° 45504735 del Registro de Predios de Lima. Dicho predio está constituido por el lote 21 de la manzana M, etapa 2 de la Urbanización Santa Patricia, frente a la calle 7 del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1-b consta que el predio tiene una extensión 180.00 m² encerrado en los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente con la calle 7 con 9.10 ml.
- Por la derecha con el lote 20 con 20.00 ml.
- Por la izquierda con el lote 22 con 20.00 ml.
- Por el fondo con el lote 2 con 9.00 ml.

Considerando la descripción del predio, el registrador sostiene que la documentación presentada no se adecúa a ella al haberse indicado que la medida por el frente es de 9.00 ml, mientras que en la partida se publicita: 9.10 ml.

3. A efectos de la presente evaluación sobre adecuación del título, debe tenerse presente que la declaratoria de fábrica que se pretende inscribir ha sido aprobada municipalmente. En tal sentido, se adjuntó el Formulario Único de Edificaciones (FUE) y el plano de ubicación y localización, así como los planos de distribución.

En dichos documentos se consigna que la medida por el frente del predio es de 9.00 ml.



RESOLUCIÓN No. 2598-2017-SUNARP-TR-L



Asimismo, para la inscripción de la independización de las unidades de propiedad exclusiva sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjuntaron los planos de independización respectivos, en los cuales se ha consignado que el predio matriz tiene por el frente 9.00 ml.

Estando a lo reseñado, se corrobora la discrepancia que fue advertida por el registrador, entre la medida por el frente publicitada en la partida del predio y la consignada en los documentos, la cual asciende a 0.10 ml. Sin embargo, el apelante manifiesta que existe error en la partida debido a que en realidad el predio tiene 9.00 ml por el lindero del frente, según se verifica del título archivado N° 37495 del 3/5/1989.

Sobre el particular debe advertirse que el predio constituido por el lote 21 de la manzana M de la Urbanización Santa Patricia segunda etapa, fue independizado la ficha matriz N° 80902 que continúa en la partida N° 11047666 del Registro de Predios de Lima donde corre la Urbanización Santa Patricia-Segunda Etapa.

En el asiento b-7, extendido en virtud del título archivado N° 37495 del 10/4/1989, consta inscrita la Resolución de Alcaldía N° 123 del 30/1/1989 expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana que resolvió dar por cumplida la ejecución de las obras de habilitación urbana correspondiente a parte del terreno de 436,000.00 m² denominado Urbanización Santa Patricia-Segunda Etapa, de conformidad con el plano de replanteo signado con el N° 170-88-MLM7DGO-DU-DCO, y en consecuencia se autorizó la libre venta de los lotes que la constituyen excepto los destinados a los aportes gratuitos

De la revisión de dicha resolución municipal, se aprecia que la urbanización comprende, entre otras, a la manzana M, la cual a su vez cuenta con 22 lotes, siendo que el lote 21 cuenta con 180 m². Asimismo, visto el plano de manzaneo y lotización N° 170-88-MLM7DGO-DU-DCO se advierte que el lote 21 de la manzana 7 colinda por el frente con la calle 7 con 9.00 ml.

Así pues, se verifica que el lindero del frente del presente predio mide 9.00 ml, conforme a la documentación de recepción de obras de habilitación urbana del que forma parte.

Considerando tal medida que fluye de los antecedentes registrales se verifica adecuación del título con el antecedente registral¹.

4. Aunado a lo anterior, debe considerarse que los documentos de fábrica han sido visados por la Municipalidad de La Molina dentro del procedimiento administrativo respectivo, entidad edil que en ejercicio de su función específica exclusiva contemplada en el numeral 3.6.2 del numeral 3.6 del artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972² -

¹ Al respecto, debe señalarse que en el título archivado N° 142334 del 6/9/1996 que sirvió para la independización del lote a la ficha N° 652962 no existe documento alguno que modifique la descripción del predio, pues solo consta la escritura pública de transferencia de dominio.

² **Artículo 79.- Organización del espacio físico y uso del suelo**

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

(...)

3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:

3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:



declaró la conformidad de obra, habiendo verificado para ello que la construcción se realizó sobre el predio, y por ende aprobó tales documentos (FUE, planos de ubicación, localización y distribución).

En atención a ello podría señalarse que las medidas consignadas en los descritos documentos corresponden al predio, las cuales además coinciden con el plano de recepción de habilitación urbana del que forma parte del lote, por lo que no pueden ser objeto de cuestionamiento, más aún si conforme al numeral 5.12 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, los planos presentados para la inscripción de declaratoria de fábrica e independización que cuenten con el respectivo visado municipal, no podrán ser objeto de observación ni rechazo registral.

Por todo lo expuesto, se **revoca el punto 1.**

5. Por otro extremo, el registrador observa el título señalando que la nomenclatura indicada en los documentos presentados no consta inscrita, por lo que requiere adjuntar el certificado o resolución de nomenclatura

Al respecto, de la revisión de todos los documentos presentados se constata que el predio ha sido descrito considerando, entre otros, la nomenclatura vial de la calle con la que colinda el predio por el frente, esto es el Jr. Cusco.

Se aprecia también que en los planos visados por la Municipalidad de La Molina (planos de ubicación, localización y distribución) se consignó que el Jr. Cusco era antes la calle 7, siendo esta última la que se consignó en la partida como lindero por el frente del predio.

Entonces, aun cuando se haya consignado en los documentos presentados que el predio colinda por el frente con el Jr. Cusco, queda claro, conforme a la valoración municipal, que esta vía fue identificada anteriormente como la calle 7.

Ahora, tal elemento de descripción adicional (nomenclatura vial) respecto de la identidad del predio no conlleva necesariamente a que la nomenclatura sea objeto de rogatoria por inadecuación con el antecedente, pues se ha llegado a establecer que la calle 7 (lindero por el frente consignado en la partida) viene a ser el Jr. Cusco. Más aún si se tiene en cuenta que las unidades inmobiliarias de propiedad exclusivas que son objeto de independización no han sido descritas o identificadas considerando tal nomenclatura, por lo que resulta innecesario solicitar se adjunte el documento municipal para la inscripción de la nomenclatura cuando esta no ha sido objeto de solicitud de inscripción ni tampoco puede presumirse su rogatoria, pues su inclusión ha sido únicamente con fines descriptivos.

Por lo expuesto, entonces, se **revoca el punto 2.**

6. En cuanto a los planos de independización presentados, se verifica lo siguiente de la medida perimétrica del fondo:

(...)

3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

(...).



RESOLUCIÓN No. -2598-2017-SUNARP-TR-L



- En el plano de independización del primer piso se consigna como medida 9.00 ml.
- En los planos de independización del segundo y tercer piso así como en el plano de la planta techo se consigna como medidas parciales por el fondo las siguientes: 4.03 ml y 4.98 ml, cuya sumatoria arroja 9.01 ml.

Entonces, considerando que la medida del fondo del predio es 9.00 ml, se corrobora la discrepancia advertida por el registrador, pues de la sumatoria de las medidas parciales de los planos de independización se obtiene una medida mayor de 9.01 ml. Tal discrepancia, sin embargo, es mínima, pues se trata de 0.01 ml, la cual obedecería a errores de medición.

Considerando que se trata de una diferencia mínima, esta no constituiría obstáculo para la inscripción si se tiene en cuenta que el área ocupada total de la segundo y tercer nivel, así como de la planta techo, donde se advierte las discrepancias, concuerda con el área del predio: 180.00 m².

Al respecto, resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP, conforme al cual, las instancias registrales propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. Por tanto, aplicación de dicha regla, la discrepancia mínima advertida que no trae consigo la modificación de área, no debe impedir la inscripción rogada.

En consecuencia, **se revoca el punto 3.**

7. Por otro lado, tal como se ha señalado, la rogatoria comprende también la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, así como la independización de las unidades inmobiliarias exclusivas sujetas a dicho régimen.

De la comparación del plano de independización (lámina I-02) y del plano de distribución (lámina A-02) se advierte que en la proyección de la unidad inmobiliaria N° 7 de la planta techo, se ubica el tanque elevado.

Considerando la posición del tanque elevado, el registrador señala que se debe pasar por la unidad inmobiliaria N° 7 para acceder a dicho tanque, por lo que solicita replantear la independización o en su defecto, constituir servidumbre de paso.

Al respecto, debe señalarse que el requerimiento del registrador parte del supuesto de que el tanque elevado es un bien común, ya que de tratarse de un bien exclusivo de la unidad inmobiliaria N° 7 resultaría innecesario replantear la independización o constituir servidumbre de paso.

Cabe indicar respecto a la servidumbre que constituye un gravamen de un predio en beneficio de otro, que da derecho al predio dominante para practicar ciertos actos de uso al predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos (artículo 1035 del Código Civil). El artículo 1043 del Código Civil establece que la extensión y demás condiciones de las servidumbres se rigen por el título de su constitución y, en su defecto, por las disposiciones de este Código. El mismo artículo señala que toda duda sobre la existencia de una servidumbre, sobre su extensión o modo de ejercerla, se interpreta en el sentido menos gravoso para el predio sirviente.



Handwritten signature or scribble on the left margin.

Sobre la servidumbre legal de paso el artículo 1051 del mismo Código señala que esta se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

8. Ahora bien, ante el mismo supuesto, en la Resolución N° 1589-2016-SUNARP-TR-L del 10/8/2016 se señaló que no resulta exigible que se constituya servidumbre de paso cuando para acceder a un bien común se tiene que pasar por una sección de propiedad exclusiva.

Tal criterio se sustentó en el siguiente acuerdo plenario sobre exigibilidad de la constitución de servidumbre de paso, adoptado en el CVI Pleno Registral, realizado en la sesión extraordinaria modalidad presencial el día 24 de mayo de 2013:

INEXIGIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

No es exigible la previa constitución de servidumbre de paso cuando el predio cuya inscripción se solicita no puede acceder a la vía pública.

Los principales fundamentos del citado acuerdo son los siguientes:

8. El artículo 1051 del CC prescribe: "La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le dé salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio." Este artículo tiene su antecedente en el artículo 974 del CC de 1936, cuya redacción es similar. Éste, a su vez, proviene del artículo 1150 del CC de 1852, cuyo tenor fue el siguiente: "El propietario de una finca, situada de modo que no tenga salida alguna al camino público, puede reclamar un pasaje por la finca del vecino, indemnizándolo el valor de esta servidumbre y los perjuicios que resultaren". Al comentar el artículo 1051 del CC vigente, Max Arias-Schreiber enseña que "(...) la servidumbre de paso, regulada en el artículo bajo comentario, requiere de una situación de hecho graficada por la situación de "enclavamiento" en que debe encontrarse el predio. La ley concede, en este caso, al propietario cuyo predio no tiene salida a un camino público el derecho de exigir la constitución de la servidumbre de paso sobre los predios intermedios."³

Como puede verse de la norma del CC de 1852 y de lo señalado por Arias-Schreiber, la servidumbre legal no se constituye de manera automática con la sola configuración de la situación mediterránea del predio, sino que se trata de un dispositivo habilitante para que el propietario pueda exigir su constitución.

9. Por esta razón en la Resolución N° 026-2011-SUNARP-TR-T se señaló que la servidumbre legal no es "constituida por la ley" realmente, sino que ésta prevé los supuestos en los que el titular puede exigir dicha constitución. Esto es: el dueño del predio dominante puede exigirle al sirviente que constituya mediante acto jurídico dicho derecho⁴ (esto es, mediante un "contrato obligado", como señala Peña Bernardo de Quirós⁵), o en su defecto acudir a la vía judicial para que se ordene a aquél la constitución, pero siempre con

³ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V Derechos Reales. Gaceta Jurídica, 2001, p. 359.

⁴ En ese sentido: Luis DIEZ PICAZO y Antonio GULLÓN. *Sistema de Derecho Civil*. Madrid. Tecnos. Tomo III. P. 439.

⁵ Manuel PEÑA BERNALDO DE QUIROS. *Op. cit.* Tomo I. P. 690-691.



RESOLUCIÓN No. 2598-2017-SUNARP-TR-L



una contraprestación o indemnización, como lo contempla el artículo 1052 del Código Civil⁶.

10. Según todo lo explicado, cuando se presenta un título de subdivisión o independización que genere un predio mediterráneo no puede afirmarse que se ha constituido automáticamente una servidumbre de paso, pues éste no es el título que contiene dicho acto inscribible. En este orden, este título no puede ser materia de observación por falta del título constitutivo de la servidumbre porque este acto no fue solicitado. Recuérdese, la calificación se centra en el examen del título presentado por el interesado, la partida vinculada y los antecedentes. Por consiguiente, si no acompañó el título de constitución de la servidumbre no puede requerirse al rogante de la inscripción su presentación.

Por otra parte, tampoco puede pensarse que es un acto previo y necesario que deba inscribirse, porque la ley (artículo 1051 del CC) ha instituido un derecho a exigir su constitución. Si se trata de un derecho, éste puede ser ejercido o no por el propietario del predio mediterráneo, por ende, no puede ser requisito indispensable para la inscripción de la subdivisión o independización, o sea, el Registro no está en potestad (porque no es su función) de obligar al titular del derecho a exigir la constitución de la servidumbre. Además, no puede ser un acto de inscripción previa necesaria porque la subdivisión puede inscribirse al margen de la existencia de la servidumbre. Se tratará en este caso de sublotes en los que no consta inscrita servidumbre a pesar de que el lote mediterráneo tiene derecho a una salida al camino público. ¿La servidumbre de paso puede inscribirse después? Claro que sí. Entonces, con mayor razón no es un acto previo porque éste reclama la inexcusable inscripción del primero para que el segundo pueda inscribirse.

El criterio adoptado se fundamenta en que la servidumbre legal no se constituye de manera automática con la sola configuración de la situación mediterránea del predio, sino que se trata de un dispositivo habilitante para que el propietario pueda exigir su constitución.

En aplicación de dicho criterio al supuesto en evaluación, en la Resolución N° 1589-2016-SUNARP-TR-L del 10/8/2016 se expresó que el Registro no es competente para cuestionar la falta de constitución de servidumbre de paso que afecte a una sección exclusiva para acceder al lugar de ubicación de un bien común, puesto que la independización de las secciones exclusivas al constituirse el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, es un acto independiente a la servidumbre, teniendo la junta de propietarios el derecho a solicitar la constitución de servidumbre legal, de considerarlo necesario.

Considerando el criterio de la Resolución N° 1589-2016-SUNARP-TR-L del 10/8/2016, al que se sujeta esta Sala en aplicación del inciso b.2 del artículo 33 del RGRP⁷, no se requiere replantear la independización ni

⁶ Artículo 1052.- La servidumbre del artículo 1051 es onerosa. Al valorizársela, deberán tenerse también en cuenta los daños y perjuicios que resultaren al propietario del predio sirviente.

⁷ Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

b) En la segunda instancia

(...)

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal



constituir servidumbre para acceder a tanque elevado a través de la unidad inmobiliaria N° 7, más aún si la Ley N° 27157 y su Reglamento que regulan los alcances del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, no exigen que se practique tales actos para su constitución.

Por tanto, se **revoca el punto 4.**

9. En cuanto a las discrepancias entre la memoria de independización y los planos de independización, debe estarse al siguiente precedente de observancia obligatoria aprobado en el CXLI Pleno⁸ de este colegiado, realizado el día 14 de enero de 2016.

INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N.º 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 extender el asiento de inscripción conforme a este.

Criterio sustentado en la Resolución N° 576-2015-SUNARP-TR-L del 24.03.2015.

De acuerdo a dicho criterio, en los casos de discrepancia entre la información que fluye de los indicados documentos, debe primar la información del plano frente a la que obra en la memoria descriptiva, ello por cuanto, temporalmente el plano es anterior a la memoria, pues esta ésta recoge la información que se grafica en el plano, por tanto, la información del plano prevalece sobre el otro documento que se elabora en función de la información que contiene aquel.

En tal sentido, advertida la discrepancia entre el plano y memoria de independización, esta no debe dar lugar a observación alguna a fin de que el interesado efectúe aclaración, pues debe considerarse a todo efecto la consignada en el plano. En consecuencia, se **revoca el punto 5.**

10. Finalmente, el registrador solicita se aclare el tenor del artículo 17 del reglamento interno, el cual expresa lo siguiente:

Artículo 17.- Mayorías requeridas para la adopción de acuerdos

Los acuerdos de la junta de propietarios se tomarán con el voto conforme de los propietarios hábiles que representen la mayoría simple de los porcentajes de participación de los propietarios presentes, con las excepciones señaladas en los incisos d), y e) del Artículo 13 de este Reglamento y en los demás casos dispuestos por ley. La mayoría calificada está constituida por el voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios (2/3) de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la junta.

Como se aprecia del tenor transcrito, el artículo 17 regula las mayorías requeridas para que la junta de propietarios adopte válidamente acuerdos, estableciendo que estos se aprobarán por mayoría simple con excepción de los incisos d) y e) del artículo 13. Tales incisos y el inciso f) del citado artículo 13 establecen lo siguiente:

Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

⁸ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18 de enero de 2016



Handwritten signature or scribble on the left margin.

Artículo 13.- Atribuciones de la junta.

Corresponde a la junta de propietarios:

(...)

d) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de la edificación.

e) Aprobar y modificar el reglamento interno, por mayoría calificada.

f) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos.

(...).

Considerando los incisos transcritos se extraen las siguientes conclusiones:

- a) No se requiere mayoría simple para la adopción de acuerdos relativos a los asuntos de: Adopción de medidas de carácter ordinario y extraordinario de administración, conservación, entre otros, de la edificación (inciso d); y para aprobar y modificar el reglamento interno (inciso e) que requiere expresamente mayoría calificada.
- b) Considerando la salvedad recogida en el artículo 17, se colige que se requiere de mayoría simple para la adopción del asunto descrito en el inciso f) del artículo 13, esto es, para aprobar la disposición o limitación de áreas y bienes comunes.

11. Al respecto, debe tenerse presente los siguientes artículos del Reglamento de la Ley 27157:

Artículo 135.- Actos de disposición de bienes comunes

La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

(...)

Artículo 136.- Obras en bienes comunes

Las obras que se ejecuten en bienes comunes, requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios, adoptado por mayoría simple si están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso. Estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución.

En atención a las disposiciones transcritas, los acuerdos de conservación y administración de los bienes y áreas comunes se adoptan por mayoría simple, siendo que aquellos acuerdos que versen sobre limitación y modificación su uso deben ser adoptados por mayoría calificada. Asimismo, toda transferencia de bienes y áreas comunes debe ser adoptada contando con el voto favorable de la mayoría calificada de las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Siendo ello así, resultaría contrario al Reglamento de la Ley 27157 que del artículo 17 se desprenda que no se requiere mayoría simple para la adopción de medidas de carácter ordinario y extraordinario de administración y conservación de la edificación (inciso d del artículo 13),



pues de acuerdo con el artículo 136 de dicho Reglamento, resulta suficiente la mayoría simple para la aprobación de tales acuerdos. No obstante, debe señalarse que el otorgante del reglamento interno puede establecer mayorías superiores a las establecidas en la ley en tanto ello no se encuentre prohibido, sin embargo, en este caso se omite consignar la mayoría requerida para la adopción de acuerdos que versen sobre los asuntos descritos.

Asimismo, se advierte que ante la salvedad recogida en el artículo 17, se requiere mayoría simple para la adopción para los temas descritos en el inciso f) del artículo 13, esto es, para aprobar la disposición o limitación de áreas y bienes comunes, siendo esto contrario a lo estipulado en el artículo 135 del Reglamento de la Ley 27157, el cual exige el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, esto es, mayoría calificada conforme a la definición recogida en el artículo 17. Debe señalarse al respecto que no resulta factible que se pacte mayorías inferiores a las previstas en la ley, por lo que tendría que adecuarse el reglamento interno a lo dispuesto en el 135 del Reglamento de la Ley 27157

Considerando lo descrito corresponde se aclare las mayorías para adopción de acuerdos respecto a los asuntos de los incisos d) y f) del artículo 13, y de ser el caso, como sostiene el registrador, reemplazar los incisos correctos sobre los cuales recae la salvedad descrita en el artículo 17. En consecuencia, se **confirma el punto 6.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el punto 6 y **REVOCAR** los demás extremos de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral


ELÍAS VILCAHUAMAN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral