



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos


Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *2286* -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 10 OCT. 2017

 APELANTE : NILDRE ROSARIO JERÍ MARTÍNEZ
TÍTULO : N° 704991 del 3/4/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 09 01-2017.050535 del 22/6/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Ampliación y remodelación de fábrica, numeración, reglamento interno, independización y otros.
SUMILLA :

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.

DESISTIMIENTO PARCIAL

No procede aceptar el desistimiento parcial de la rogatoria cuando el escrito correspondiente no lleva la firma del interesado certificada por notario o fedatario.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción ampliación y remodelación de fábrica, numeración, reglamento interno, independización y otros respecto del predio inscrito en la partida N° 43475827 del Registro de Predios de Lima.

Con el escrito de ampliación de fundamentos de apelación ingresado a la Secretaría del Tribunal Registral, la interesada formuló reserva de inscripción respecto de la partición y adjudicación de bienes.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Plano de independización (lámina I-1) elaborado por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con firma certificada el 3/4/2017 por la notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado. Dicho plano lleva también las firmas de Lina Vilma Jeri Martínez, Donald Alfonso Jeri Martínez, Nildre Rosario Jeri Martínez por derecho propio y en representación de Nieves Federica Jeri Martínez de Pastor y Jorge Félix Jeri Martínez que fueron certificadas el 30/3/2017 por el notario de Lima Arnaldo González Bazán.
- Documento privado que contiene el reglamento interno suscrito por Lina Vilma Jeri Martínez, Donald Alfonso Jeri Martínez, Nildre Rosario Jeri Martínez por derecho propio y en representación de Nieves Federica Jeri Martínez de Pastor y Jorge Félix Jeri Martínez cuyas firmas fueron certificadas el 30/3/2017 por el notario de Lima Arnaldo González Bazán.
- Copias simples de los certificados de numeración N° 437-302-2010 y 438-303-2010 del 26/4/2010 emitidos por la Municipalidad de La Victoria.

- Copia simple del certificado de numeración N° 031-2017-SGOPCYCU-GDU-MDLV expedido por la Municipalidad de La Victoria.
- Copia simple del testimonio de la escritura pública de testamento del 7/11/2003 otorgada ante el notario de Lima Arnaldo González Bazán.
- Memoria descriptiva de independización elaborada por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con firma certificada el 3/4/2017 por la notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado. Dicho documento lleva también las firmas de Lina Vilma Jeri Martínez, Donald Alfonso Jeri Martínez, Nildre Rosario Jeri Martínez por derecho propio y en representación de Nieves Federica Jeri Martínez de Pastor y Jorge Félix Jeri Martínez que fueron certificadas el 30/3/2017 por el notario de Lima Arnaldo González Bazán.
- Plano de cortes – elevaciones (lámina A-3) elaborado por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con sello de conformidad de la Municipalidad de La Victoria correspondiente al expediente N° 078176-16 del 20/1/2017.
- Documento privado que contiene el reglamento interno suscrito Nildre Rosario Jeri Martínez con firma certificada del 10/5/2017 ante el notario de Lima Alberto Guinand Correa.
- Anexo N° 4 – Ley 27157 Constatación de fábrica suscrito por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con firma certificada el 13/5/2017 ante la notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado. Dicho documento se encuentra firmado también por Nildre Rosario Jeri Martínez, que fue certificada del 10/5/2017 ante el notario de Lima Alberto Guinand Correa.
- Memoria descriptiva de independización elaborada por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con firma certificada el 13/5/2017 por la notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado. Dicho se encuentra firmado también por Nildre Rosario Jeri Martínez, que fue certificada del 10/5/2017 ante el notario de Lima Alberto Guinand Correa.
- Plano de independización (lámina I-1) elaborado por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con firma certificada el 13/5/2017 por la notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado.
- Plano de ubicación (lámina U) elaborado por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con sello de conformidad de la Municipalidad de La Victoria correspondiente al expediente N° 078176-16 del 20/1/2017.
- Plano de distribución (lámina A-1) elaborado por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con sello de conformidad de la Municipalidad de La Victoria correspondiente al expediente N° 078176-16 del 20/1/2017.
- Plano de distribución resultante (lámina A-2) elaborado por la arquitecta Yolanda E. Gamboa Grande con sello de conformidad de la Municipalidad de La Victoria correspondiente al expediente N° 078176-16 del 20/1/2017.
- Solicitud de inscripción de reglamento interno e independización formulada por Nildre Rosario Jeri Martínez.
- Formulario único de edificación – FUE conformidad de obra y declaratoria de edificación correspondiente al expediente N° 078176-16 del 20/1/2017 de la Municipalidad de La Victoria acompañado de tres anexos A- datos de condominios personas naturales.
- Partida del matrimonio contraído entre Daniel Guillermo Lina Herrera y Nildre Rosario Jeri Martínez expedido el 21/2/2017 por Reniec.
- Acta del matrimonio contraído entre Norman Pastor Guido y Nieves Federica Jeri Martínez expedido el 21/2/2017 por Reniec.
- Certificado de numeración N° 215-02 del 28/10/2002 expedido por la Municipalidad de La Victoria.
- Certificados de numeración N° 437-302-2010 y 438-303-2010 del 26/4/2010 emitidos por la Municipalidad de La Victoria.
- Certificados de numeración N° 031-2017-SGOPCYCU-GDU-MDLV, N° 032-2017-SGOPCYCU-GDU-MDLV, N° 033-2017-SGOPCYCU-GDU-MDLV y N° 034-2017-SGOPCYCU-GDU-MDLV expedidos por la Municipalidad de La Victoria.



[Handwritten signature]

Con el recurso de apelación se adjuntaron los siguientes documentos:

- Anexo suscrito por Lina Vilma Jeri Martínez y por Nildre Rosario Jeri Martínez quien actúa por su propio derecho y en representación de Nieves Federica Jeri Martínez, con firmas certificadas el 22/6/2017 ante el notario de Lima Alberto Guinand Correa.
- Copias simples de hojas de liquidación de arbitrios municipales.

Con el escrito de ampliación de fundamentos de apelación se adjuntó el documento de subsanación y modificación de reglamento interno e independización suscrito por Lina Vilma Jeri Martínez, Donald Alfonso Jeri Martínez y por Nildre Rosario Jeri Martínez quien actúa por su propio derecho y en representación de Nieves Federica Jeri Martínez, con firmas certificadas el 25/9/2017 ante el notario de Lima Alberto Guinand Correa.



DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima José Enrique Huarniz Castillo observó el título en los siguientes términos:

(Se renumera para mejor resolver)

Asumiendo competencia en la calificación del presente reingreso, el registrador público 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:

II.- DE LA INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO

1) Se reitera la observación efectuada el 31/05/2017, toda vez que como se indicó en ella, la declaración de voluntad expresada por la causante no se condice con la edificación, reglamento interno e independización contenido en el presente título, a) ya que en el testamento no se identifica plenamente las secciones exclusivas a repartir y b) tampoco se indica la situación jurídica de los aires, sobre los cuales la causante no se pronunció: "En el reingreso, los documentos aclaratorios de independización y reglamento interno son suscritos por Nildre Rosario Jeri Martínez de Luna en su calidad de albacea sustentando su intervención en la Resolución N° 1549-2016-SUNARP-TR-L; sin embargo, debe señalarse que dicha resolución incluso también refiere el caso similar de la observación de los aires.

c) Sin perjuicio de lo antes señalado, debe indicarse que en el presente caso consta que sobre el predio inscrito en la partida N° 43475827 se encuentra sujeta a copropiedad (06 herederos) en mérito del testamento otorgando por la causante Victoria Martínez Parra viuda de Jeri, inscrito en el asiento C0003 y en la partida N° 11599810 del Registro de Testamentos, así como revisado el testamento obrante en el título archivado N° 328851 del 23/5/2008 se aprecia que la voluntad de la causante, fue: "En el primer piso será dividido en tres secciones otorgando a Jorge Félix Jeri Martínez la parte proporcional con frente a la Av. Canadá 406. A Donald Alfonso Jeri Martínez la parte proporcional con frente al Jr. León García 115. A Victoria Orfilia Jeri Martínez la parte proporcional con frente a la Av. Canadá 400.

En el segundo piso será repartido en partes proporcionales para Lino Vilma, Nildre Rosario y Nieves Federico Jeri Martínez.

En el tercer piso la primera sección a favor de Jesús Alcira Jeri Martínez y la segunda sección para los herederos beneficiarios del segundo piso"

De ello, se aprecia que la declaración de voluntad expresada por la causante NO se condice con la edificación, reglamento interno e

independización contenidos en el presente título, **d)** pues en el testamento no se indica la situación jurídica de los aires **e)** ni se identifica plenamente las secciones exclusivas a repartir con los documentos presentados en el presente título; **f)** más aun, la asignación de numeración a las unidades independizadas estaría siendo elaborada sin el consentimiento de todos, **g)** además del tercer piso no se advierte igualdad de área (50% de tercer piso) ni es factible advertir que unidad correspondería sólo a Jesús Alcira Jeri Martínez y cual a los copropietarios de las unidades del segundo piso, conforme voluntad efectuada por el testador.

h) En tal sentido, siendo que el inmueble se encuentra sujeta a copropiedad, así como el reglamento interno e independización son actos que variarán la configuración del predio, ya se fragmentará el predio en secciones exclusivas asignándoles porcentajes de participación. Por ello, deberán intervenir todos los copropietarios ratificando los actos materia de calificación, en atención a lo dispuesto en el artículo 971 del Código Civil."

* 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.5.035-2006-VIVIENDA; Reglamento General de los Registros Públicos y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La declaratoria de fábrica fue aprobada por la Municipalidad de La Victoria donde se demostró que la propiedad le corresponde a los 6 hermanos en su calidad de copropietarios respectando la voluntad de la testadora.

- Respecto a la identificación de las secciones exclusivas señala que existe concordancia entre el testamento y los certificados de numeración donde se señala cuáles son las numeraciones que le corresponden a cada unidad inmobiliaria. Tales certificados fueron emitidos cumpliendo todos los requisitos exigidos en la Ley 29090 y su reglamento. Precisa que la distribución teniendo en cuenta los actos rogados de inscripción y el testamento es el siguiente:

En el primer piso:

Herederos	Dirección	Unidad inmobiliaria	Certificado de numeración
Jorge Jeri	Av. Canadá 406	U.I. 1	Inscrito
Alfonso Jeri	Jr. León García 115	U.I. 3	Nº 215-02
Jorge Jeri	Av. Canadá 400	U.I. 2	Nº 302-2010

En el segundo piso:

Herederos	Dirección	Unidad inmobiliaria	Certificado de numeración
Lina Jeri Nildre Jeri Nieves Jeri	Jr. León García 113 Dpto. 201	U.I. 4	Nº 032-2017

En dicho segundo nivel la testadora hace la repartición en partes iguales a sus tres herederos.

En el tercer piso:

Herederos	Dirección	Sección	Unidad inmobiliaria	Certificado de numeración
Jesús Jeri	Jr. León García 113 Dpto. 302	Primera	U.I. 6	Nº 034-2017
Lina Jeri Nildre Jeri Nieves Jeri	Jr. León García 113 Dpto. 301	Segunda	U.I. 4	Nº 033-2017



En el tercer nivel la testadora declaró la segunda sección a sus 3 herederas que correspondía al departamento 301 ya que existía una escalera interna que comunicaba el segundo y tercer piso, la cual se demolió y se regularizó esta modificación ante la municipalidad, como se demuestra en el plano de distribución A-1 de la declaratoria de edificación, y por ende la sección primera corresponde al departamento 302.

Precisa que las secciones exclusivas a independizar fueron declaradas respetando las secciones de cada heredero y estas fueron verificadas por el Área de Rentas de la Municipalidad de La Victoria, por ende se viene recibiendo cada año el autoavalúo de los 6 copropietarios especificando la sección que le corresponde a cada uno, la cual mantiene relación con el testamento.

- Respecto a la situación jurídica de los aires señala que conforme al inciso h) del artículo 40 de la Ley 27157, estos se reputan comunes, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario por las que se les atribuya la condición de sección de propiedad exclusiva. En la Resolución Nº 340-2008-SUNARP/SN del 23/12/2008 que establece los criterios para la calificación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se menciona que el sótano y la azotea son zonas comunes por simple omisión del reglamento interno. En tal situación, la atribución legal opera por el solo silencio, pero este puede ser modificado o aclarado por una estipulación en contrario del propietario. Por tanto, debe admitirse que el efecto del silencio concluye cuando se expresa algo.

- Por lo indicado precedentemente, se aclara que la reserva de aires sin independización se presentó en base a la atribución voluntaria ante la omisión y mantenimiento de dominio de los seis herederos de forma igualitaria, es decir, no se atribuye derechos a ningún copropietario de manera exclusiva, ya que la última voluntad de la testadora es la participación de sus únicos y universales herederos sobre el predio.

- Sobre la intervención de Nildre Rosario Jeri Martínez en su calidad de albacea, solicita se tenga en cuenta que el artículo 797 del Código Civil, el albacea está facultado durante el ejercicio de su cargo y en cualquier tiempo después de haberlo ejercido, para exigir que se cumpla la voluntad del testador.

- Añade que se tomó como antecedente la Resolución Nº 1549-2016-SUNARP-TR-L del 5/8/2016, en tanto se consideró que la independización practicada por el albacea es un acto de modificación y no de disposición,

considerando que la testadora por propia voluntad asigna a su albacea para que se respete su última voluntad que es la división y partición del predio.

Mediante escrito de ampliación de fundamentos de la apelación presentado el 26/9/2017 a la Secretaría del Tribunal Registral se manifestó lo siguiente:



- Precisa la rogatoria indicando que los actos materia de inscripción son: Ampliación y modificación de declaratoria de fábrica, certificado de numeración, reglamento interno e independización.

- Precisa que no se postula la inscripción de la partición de los bienes que integran la masa hereditaria y que el acto de partición y adjudicación será un acto posterior en el que necesariamente intervendrán todos los copropietarios.

- Por tanto, señala que se pretende inscribir: a) La ampliación de la declaratoria de fábrica, que fue ejecutada antes del fallecimiento de la causante y al no estar regularizadas no tenían numeración oficial y por tanto, la designación de estas no correspondió a su voluntad testamentaria; b) Certificado de numeración; c) Reglamento interno en el que se hizo una reserva de aires en beneficio de todos los propietarios de la edificación, la cual ha sido dejada sin efecto, adjuntándose la modificación del artículo 3; d) Independización de las secciones que guarda relación con la declaratoria de fábrica.

- Para postular la inscripción de tales actos intervino la recurrente, quien al tener la condición de albacea resulta suficiente su intervención a falta de la de todos los copropietarios, para la inscripción del reglamento interno e independización conforme a la Resolución N° 1549-2016-SUNARP-TR-L.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios de Lima:

En la ficha N° 1609890 que continúa en la partida N° 43475827 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio constituido por la casa B ubicada en la calle León García N° 113 y Av. Canadá 406 del distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1-b consta que el predio tiene un área de 194.96 m² y un área construida de 79.60 m² (casa B con una planta), con las siguientes medidas perimétricas y linderos:

Por el frente: Con la calle Enrique León García con 15.79 ml.

Por la derecha: Entrando con propiedad de terceros con 1 2:00 ml.

Por la izquierda: Entrando colinda con la Av. Canadá con 12:04 ml.

Por el fondo: Con 16.65 ml. El colindante por dicho lado viene a ser la Casa A, conforme consta de la documentación técnica que obra en el título archivado N° 55029 del 2/6/1993 que diere mérito a la extensión del asiento 1-b.

En el asiento 2-c consta que el predio fue vendido a favor de Julia Victoria Martínez Parra casada con Carlos Leopoldo Jeri Rosenthal.

En el asiento C00001 consta que Victoria Martínez Parra de Jeri en su calidad de cónyuge superviviente ha adquirido el dominio del predio por haber sido declarada heredera del causante Carlos Leopoldo Jeri Rosenthal.

En el asiento B00001 consta inscrita la modificación y ampliación de la fábrica, contando esta con tres pisos. El área ampliada en el primer piso es de 89.41 m², en el segundo de 113.92 m² y en el tercer piso de 80.23 m². Se consigna como fecha de finalización de la construcción: Enero de 1996 (título archivado N° 169690 del 10/9/2002).

En el asiento C00003 consta que Jorge Félix, Victoria Orfilia, Jesús Alcira, Nieves Federica, Donald Alfonso, Lina Vilma y Nildre Rosario Jeri Martínez han adquirido los derechos y acciones que sobre el predio le correspondían a Victoria Martínez Parra viuda de Jeri.

En el asiento C00004 consta que Jorge Félix Jeri Martínez, divorciado, adquirió la totalidad de acciones y derechos del predio inscrito en la presente partida correspondían a Victoria Orfilia Jeri Martínez.

Registro de Testamentos de Lima:

En la partida N° 11599810 del Registro de Testamentos de Lima se encuentra registrado el testamento otorgado por Victoria Martínez Parra viuda de Jeri mediante escritura pública del 7/11/2003 extendida ante el notario de Lima Arnaldo González Bazán.

En el asiento B00001 consta ampliado el testamento antes indicado, consignándose que la testadora falleció el 29/1/2008. Fueron instituidos herederos: Jorge Félix, Victoria Orfilia, Jesús Alcira, Nieves Federica, Donald Alfonso, Lina Vilma y Nildre Rosario Jeri Martínez. Según cláusula séptima la testadora deshereda a su hijo Carlos Wigberto Jeri Martínez. Se designa como albacea a Nildre Rosario Jeri Martínez (título archivado N° 328851 del 23/5/2008).

V. **PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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 existe correspondencia entre la partición efectuada testamentariamente y la planteada con la independización.
- Si procede aceptar el desistimiento parcial de la rogatoria cuando el escrito correspondiente no lleva la firma certificada del interesado.

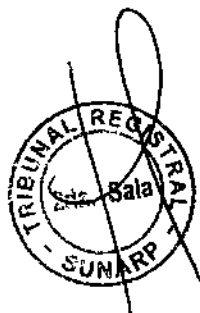
VI. **ANÁLISIS**

1. 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 quiénes son los sucesores del causante se efectúa a través del testamento otorgado por el causante o en su defecto, mediante la sucesión intestada 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, es decir, instituir herederos y legatarios, así como también, disponer de sus bienes para después de su muerte, esto es, efectuar la partición. En el testamento la posibilidad de 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.



2. En el presente caso, a fin de evaluar la procedencia de la inscripción de los actos rogados de inscripción, cabe tener presente el testamento otorgado por Victoria Martínez Parra viuda de Jeri mediante escritura pública del 7/11/2003 extendida ante el notario de Lima Arnaldo González Bazán, que corre registrado en la partida N° 11599810 del Registro de Testamentos de Lima.

En el asiento B00001 de dicha partida consta ampliado el testamento antes indicado, consignándose que la testadora falleció el 29/1/2008, habiendo instituido como sus herederos a sus hijos: Jorge Félix, Victoria Orfilia, Jesús Alcira, Nieves Federica, Donald Alfonso, Lina Vilma y Nildre Rosario Jeri Martínez. Asimismo, se designa a esta última como albacea.

En efecto, revisado dicho testamento obrante en el título archivado N° 328851 del 23/5/2008 que diera mérito a la extensión del asiento B0001, consta lo siguiente:

Quinto: Declaro ser propietaria del inmueble constituido por una casa de tres pisos, ubicada en la calle León García Número Ciento Trece y Ciento Quince y también con ingreso por la avenida Canadá Número Cuatrocientos y Cuatrocientos Seis, de la Urbanización Santa Catalina, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra registrado en la ficha número uno-seis-cero-nueve-cero (...) con continuación en la partida electrónica número cuatro-tres-cuatro-siete-cinco-ocho-dos-siete.

Sexto: Declaro como mis únicos y universales herederos a mi fallecimiento, a mis siguientes beneficiarios, en partes iguales: A mis hijos: como sigue: Jorge Félix, Victoria Orfilia, Jesús Alcira, Nieves Federica, Donald Alfonso, Lina Vilma y Nildre Rosario Jeri Martínez.

(...)

Octavo: Declaro que el inmueble materia de herencia será repartido entre mis herederos, de la manera siguiente:

- o **Primer piso:** Que será dividido en tres secciones, distribuidos para:
 - Jorge Félix Jeri Martínez, a quien le corresponde la parte proporcional con frente a la avenida Canadá número cuatrocientos seis.
 - Donald Alfonso Jeri Martínez a quien le corresponde la parte proporcional con frente al jirón León García número ciento quince.
 - Victoria Orfilia Jeri Martínez a quien le corresponde la parte proporcional con frente a la avenida Canadá número cuatrocientos.
- o **Segundo piso:** Con ingreso por el jirón León García número ciento trece, el cual será repartido en partes proporcionales para mis hijas Lina Vilma, Nildre Rosario y Nieves Federica Jeri Martínez.
- o **Tercer piso:** Que será dividido en dos secciones, distribuidos para:
 - Jesús Alcira Jeri Martínez a quien le corresponde la primera sección equivalente al cincuenta por ciento de los derechos y acciones del referido



tercer piso, quien deberá independizar su ingreso, así como el servicio de agua y luz.

La segunda sección del tercer piso equivalente al cincuenta por ciento de acciones y derechos restantes, formará parte de la herencia señalada para los herederos beneficiarios del segundo piso, en partes proporcionales.

Noveno: Declaro nombrar como albacea a mi hija Nildre Rosario Jeri Martínez, sin obligación de prestar fianza, quien ejercerá su cargo conforme a mi última voluntad declarada en este testamento.



De acuerdo al tenor transcrito, la testadora no solamente instituyó a sus herederos (sus hijos) sino también efectuó la partición del predio que declara ser de su propiedad.

Dicho predio se encuentra inscrito en la partida N° 43475827 del Registro de Predios de Lima donde se verifica que el dominio se encuentra registrado a favor de Jorge Félix, Victoria Orfilia, Jesús Alcira, Nieves Federica, Donald Alfonso, Lina Vilma y Nildre Rosario Jeri Martínez, quienes adquirieron el predio por sucesión testamentaria de su madre Victoria Martínez Parra viuda de Jeri, conforme se publicita en el asiento C00003, habiendo el coheredero Jorge Félix Jeri Martínez adquirido la cuota ideal que le corresponde a Victoria Orfilia Jeri Martínez tal como está registrado en el asiento C00004.

3. Ahora bien, con el presente título se pretende, entre otros, la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

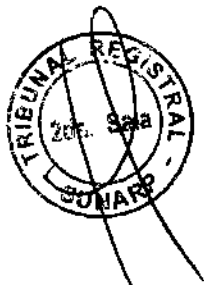
Al respecto, de conformidad con el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), para la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, se deben presentar los siguientes documentos:

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

Se señala además que las unidades inmobiliarias a que se refiere el precitado artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

Cabe añadir que, una vez efectuada la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sólo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, inscribiéndose en dicha partida el Reglamento Interno y sus modificaciones, la junta de propietarios, la designación del presidente de ésta y, en su caso, de la junta directiva, así como las cargas que afecten a toda la edificación.

4. En el presente caso, la apelante invoca la aplicación del criterio de la Resolución N° 1549-2016-SUNARP-TR-L, pues la independización y reglamento interno que se pretenden inscribir es solicitada por la albacea de la sucesión testamentaria de Victoria Martínez Parra viuda de Jeri.



Al respecto, conforme a lo expuesto en el considerando que precede, los documentos que se presenten para la independización de unidades sujetas a algún régimen de la Ley 27157, deben ser otorgados por el propietario. Sin embargo, conforme a la resolución invocada por la apelante, resulta suficiente que la albacea intervenga en la formalización del reglamento interno y la independización del predio a fin de ejecutar la partición de la herencia efectuada por el testador.

Tal criterio se sustenta en que los albaceas son los ejecutores testamentarios, es decir, los encargados de cumplir las disposiciones del testador. El artículo 787 del Código Civil¹ 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, acto que tendrá acogida registral una vez se independicen las secciones exclusivas.

Entonces, conforme a lo reseñado, la albacea puede formalizar los actos de independización y reglamento interno dando cumplimiento a los requisitos preceptuados en el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios², en aplicación del artículo 778 del Código Civil³.

Por tanto, resulta suficiente a efectos de la inscripción de tales actos (independización y reglamento interno) la intervención de la albacea Nildre Rosario Jeri Martínez, sin requerirse la participación de los coherederos.

5. Ahora bien, considerando que para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad es necesario, entre otros, el otorgamiento de reglamento interno, debe tenerse presente que para la inscripción de este último se requiere que previamente o simultáneamente

¹ 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.

² 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;
- c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

(...).

³ 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

se inscriba la declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 del RIRP.

Al respecto, a manera de ejemplo, puede señalarse como un supuesto de disposición en contrario, el caso de las habilitaciones urbanas para uso de vivienda con bienes comunes en las que para inscribir el reglamento interno solamente constituye acto previo la aprobación del proyecto o la recepción de obras de la habilitación urbana y no la declaratoria de fábrica⁴.



Ahora bien, siendo que la declaratoria de fábrica previa o simultáneamente inscrita resulta exigible para la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, esta deberá ser evaluada a fin de verificar la concordancia con el reglamento interno y los documentos de independización.

Sobre el particular, debe tenerse presente que de conformidad con el inciso a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) corresponde que las instancias registrales, en la evaluación de los títulos que se presenten para su inscripción, confronten la adecuación de los títulos 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.

6. En el presente caso, se verifica adecuación de la independización de las unidades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común con la fábrica inscrita y su remodelación y ampliación cuyo registro ha sido también solicitado con el presente título. Al respecto, debe tenerse presente que la fábrica inscrita comprende una edificación de 3 pisos, la cual ha sido modificada y/o remodelada, así como ampliada en el tercer nivel, cuya distribución y delimitación de las secciones exclusivas concuerda con la independización planteada.

Respecto a dicha independización, se identifican a las siguientes unidades exclusivas:

En el primer piso:

- Unidad inmobiliaria N°1 con ingreso por la avenida Canadá 404-406.
- Unidad inmobiliaria N°2 con ingreso por la avenida Canadá 400-402.
- Unidad inmobiliaria N°3 con ingreso por el jirón Enrique León García N° 115.

En el segundo piso:

- Unidad inmobiliaria N°3 con ingreso por el jirón Enrique León García N° 113 Dpto. 201.

En el tercer piso:

- Unidad inmobiliaria N°5 con ingreso por el jirón Enrique León García N° 113 Dpto. 301.
- Unidad inmobiliaria N°6 con ingreso por el jirón Enrique León García N° 113 Dpto. 302.

7. El registrador sostiene que la independización planteada no se condice con la partición efectuada por la testadora respecto del predio matriz debido a diversas razones.

⁴ Artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Sobre el particular y tratándose de la calificación de testamento, debe tenerse presente el principio de conservación del acto o negocio jurídico, según el cual, si caben dos interpretaciones, de las cuales una favorece la validez de la cláusula en discusión y la otra lleva a su ineficacia, el intérprete debe inclinarse por la primera. Ello por cuanto el testamento es el único acto jurídico que no puede ser objeto de aclaración por su otorgante, circunstancia que justifica la necesidad de realizar una interpretación que permita su eficacia.



Considerando los alcances de dicho principio puede señalarse respecto a la partición efectuada por la testadora, que corre transcrita en el segundo numeral del presente análisis, lo siguiente:

En el primer piso:

En dicho nivel se identifican tres secciones tanto en la independización planteada como en el testamento, ya que la testadora dividió el primer piso del predio en tres partes a favor de tres de sus hijos: Jorge Félix, Donald Alfonso y Victoria Orfilia Jeri Martínez.

- a) La primera sección vendría a ser la que se ubica con frente a la avenida Canadá 404-406 según los documentos adjuntados. Debe precisarse que el número 404 le corresponde al predio matriz conforme al certificado de numeración N°031-2017 de la Municipalidad de La Victoria, siendo que el número 406 se encuentra inscrito.

En el testamento se indica que la parte del predio ubicado en la avenida Canadá N° 406 le corresponde a Jorge Félix Jeri Martínez.

Considerando la numeración de la unidad inmobiliaria N° 1 que coincide con la parte del predio asignada a dicho heredero, puede señalarse que tal sección le correspondería.

- b) La unidad inmobiliaria N° 2 según la independización planteada tiene como ingreso la avenida Canadá N° 400-402. Tal numeración le fue asignada mediante los certificados de numeración 437-2010 y 438-2010 expedidos por la Municipalidad de La Victoria.

En el testamento se indica que la parte del predio ubicado en la avenida Canadá N° 400 le corresponde a Victoria Orfilia Jeri Martínez.

Considerando la numeración de la unidad inmobiliaria N° 2 que coincide con la parte del predio asignada a dicha heredera, puede señalarse que tal sección le correspondería.

- c) La unidad inmobiliaria N° 3 según la independización planteada tiene ingreso por el jirón Enrique León García N° 115. Tal numeración le fue atribuida mediante el certificado de numeración 215-02 emitido por la Municipalidad de La Victoria. De acuerdo a dicho certificado, la numeración indicada fue asignada al departamento de bajos de la edificación. Considerando dicha información queda claro que tal numeración corresponde únicamente a la unidad inmobiliaria N° 3 dado que es el único departamento ubicado en el primer nivel al tener las otras unidades conforme a la fábrica registrada y al plano de distribución, uso de comercio por tratarse de tiendas.

En el testamento se indica que la parte del predio en el primer piso ubicado en el jirón Enrique León García N° 115 le corresponde a Donald Alfonso Jeri Martínez.

Considerando la numeración de la unidad inmobiliaria N° 2 que coincide con la parte del predio asignada a dicho heredero, puede señalarse que tal sección le correspondería.

En el segundo piso:

De acuerdo al testamento, el segundo nivel que tiene ingreso por el jirón León García N° 113, será repartido en partes proporcionales para Lina Vilma, Nildre Rosario y Nieves Federica Jeri Martínez.

En la independización planteada se verifica que existe solo una unidad exclusiva en el segundo nivel denominada unidad inmobiliaria N°3 con ingreso por el jirón Enrique León García N° 113 - Dpto. 201, por lo que correspondería en copropiedad a las herederas antes señaladas, tal como lo han manifestado en el anexo adjuntado con el recurso de apelación.

En el tercer piso:

Respecto al tercer nivel de la edificación, la testadora dispuso que este fuera dividido en dos secciones, siendo que cada una de ellas equivaldría al 50% de dicho nivel. La primera sección corresponde a la heredera Jesús Alcira Jeri Martínez y la segunda sección a Lina Vilma, Nildre Rosario y Nieves Federica Jeri Martínez, quienes vienen a ser las herederas beneficiarias del segundo piso.

En la independización planteada se identifican a la unidad inmobiliaria N°5 con ingreso por el jirón Enrique León García N° 113 Dpto. 301 y a la unidad inmobiliaria N°6 con ingreso por el jirón Enrique León García N° 113 Dpto. 302, cuyas extensiones superficiales (44.61 m² y 42.61 m², respectivamente) dan cuenta de que se pretendió que ambas tengan áreas similares a efectos del cumplimiento de la última voluntad de la testadora consistente en que cada sección ostente el 50%.

Sin embargo, no puede identificarse, conforme a la voluntad de la testadora, cuál de ambas secciones correspondería a Jesús Alcira Jeri Martínez y a las herederas beneficiarias de la unidad del segundo nivel, siendo que tal circunstancia correspondería ser determinada por los beneficiarios.

8. Conforme a lo descrito en el numeral que precede, se ha tomado en cuenta las numeraciones asignadas al predio matriz a fin de la identificación y correspondencia de la partición con la independización planteada⁵, verificación que ha sido factible respecto del primer y segundo nivel, por lo que aun cuando la elaboración de la numeración interna no haya contado con la voluntad de todos los herederos, se puede determinar qué sección correspondería a los herederos beneficiarios de esos niveles.

Respecto del tercer nivel no puede establecerse si las unidades inmobiliarias N° 5 y N° 6 corresponden a los departamentos N° 301 y 302, respectivamente, ya que en los certificados de numeración interna no existen elementos que permitan establecer tal correspondencia. Sobre dicho tema, tanto en el reglamento interno como en el plano de independización se ha consignado tal correlación, por lo que con ello se identificaría que unidades tienen asignada la numeración interna con los mencionados certificados de numeración.

Por tanto, no resulta necesaria la intervención de la totalidad de copropietarios para la asignación de la numeración de las secciones,

⁵ Cabe añadir que algunas numeraciones han sido acreditadas mediante los certificados expedidos por la municipalidad competente y el resto se encontró conforme al antecedente registral, ya que se encontraban inscritas.



cuando estas cuentan con numeración interna otorgada municipalmente. En consecuencia, se **revoca el punto 1.f.**

9. Respecto a la condición de los aires del predio matriz que no había sido materia de disposición por parte de la testadora, la apelante presentó a esta instancia el 26/9/2017, el documento de subsanación y modificación de reglamento interno e independización suscrito por Lina Vilma Jeri Martínez, Donald Alfonso Jeri Martínez y por Nildre Rosario Jeri Martínez quien actúa por su propio derecho y en representación de Nieves Federica Jeri Martínez, con firmas certificadas el 25/9/2017 ante el notario de Lima Alberto Guinand Correa.



Conforme se aprecia de dicho documento, la modificatoria del reglamento interno consistiría en la supresión del artículo 3.1 referido a la reserva de los aires, la cual es otorgada por la albacea Nildre Rosario Jeri Martínez y otros herederos.

Si se ha suprimido el tenor del artículo tercero respecto del cual el registrador formuló observación, ésta quedó sin efecto por allanamiento y subsanación de la interesada. En consecuencia, corresponde **se dejen sin efecto los puntos 1.b y 1.d.**

10. Entonces, de acuerdo a lo reseñado, meridianamente se ha establecido correspondencia entre la partición efectuada testamentariamente y la independización planteada en lo que respecta al primer y segundo nivel, sin embargo, del tercer nivel no puede identificarse qué sección corresponde a los herederos beneficiarios de dicho piso.

No obstante, la apelante mediante escrito de ampliación de fundamentos de la apelación presentado el 26/9/2017 a la Secretaría del Tribunal Registral, precisó la rogatoria indicando que los actos materia de inscripción son: Ampliación y modificación de declaratoria de fábrica, certificado de numeración, reglamento interno e independización; habiendo formulado reserva de la inscripción de la partición de los bienes que integran la masa hereditaria, dado que, tal como manifestó, el acto de partición y adjudicación será un acto posterior en el que necesariamente intervendrán todos los copropietarios.

Entonces, habiéndose formulado tal precisión, se estaría ante el desistimiento parcial de la rogatoria en el sentido que no se pretende inscribir la partición y adjudicación.

11. Al respecto, conviene señalar preliminarmente sobre la rogatoria que, en principio, si bien alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título salvo reserva expresa, no resulta inmutable de manera absoluta, ya que, puede ser objeto de modificación o variación en determinados supuestos⁶. Uno de dichos supuestos se configura con el desistimiento de la rogatoria, sea este parcial o total.

El artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos regula los presupuestos de procedencia del desistimiento en cualquiera de sus

⁶ En la Resolución N° 256-2016-SUNARP-TR-L del 5/2/2016 que cita la Resolución N° 291-2014-SUNARP-TR-A del 13/6/2014, identifica como tales supuestos a la ampliación de la rogatoria a efectos de viabilizar la inscripción del acto previo que constituye obstáculo para el registro del acto contenido en la rogatoria primigenia (artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos); y a la referida a la anotación preventiva cuando el título adolece de defecto subsanable o falta la inscripción del derecho de donde emane siempre que se trate de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil (artículo 66 del Reglamento General de los Registros Públicos).



formas. Así, señala en su primer párrafo que el presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que, el presentante sea notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Asimismo, dicho artículo establece las formas de desistimiento y su procedencia, según sea el caso, señalando que el desistimiento puede ser total, siendo que su aceptación debe constar en el Diario. Se regula que el desistimiento puede ser parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas, el cual procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

12. En el presente caso, el desistimiento parcial de la partición en el presente caso cumple con el presupuesto de tratarse de actos separables con los demás que conforman la rogatoria del título, ya que no se afectan elementos esenciales de estos, siendo que posteriormente podrá solicitarse la partición y adjudicación de las secciones de propiedad exclusiva, las que se independizarían a favor de todos los herederos.

Sin embargo, el desistimiento parcial de la rogatoria formulado por la apelante en su condición el albacea, no lleva la firma certificada notarialmente, ni se encuentra certificada por fedatario de esta institución, conforme lo exige el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que no procede aceptar tal desistimiento

En consecuencia, quedan **subsistentes las observaciones contenidas en los puntos 1.a, 1.c, 1.e, 1.g y 1.h.**

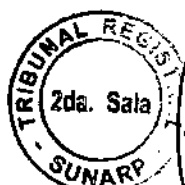
Cabe indicar que estas observaciones podrán ser dejadas sin efecto, siempre que se cumplan con las formalidades del desistimiento parcial desarrolladas en el considerando que precede.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. **RESOLUCIÓN**

REVOCAR el punto 1.f, **DEJAR SIN EFECTO** los puntos 1.b y 1.d; y, **DEJAR SUBSISTENTES** los puntos 1.a, 1.c, 1.e, 1.g y 1.h. con la precisión indicada en el último numeral del análisis; 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



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Mirtha Rivera B
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2017\704991-2017 doc
p.ec/L JA