



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 23 de diciembre de 2010.

APELANTE : **MARCELINA IDALIA LINARES LARICO**
TÍTULO : **N° 76378 DEL 25/8/2010.**
RECURSO : **N° 023993 DEL 21/10/2010.**
REGISTRO : **PREDIOS-AREQUIPA.**
ACTO : **REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA
DE FABRICA, REGLAMENTO INTERNO E
INDEPENDIZACIONES**

SUMILLA :

DECLARATORIA DE FÁBRICA

"No resulta exigible que suscriban los documentos de la declaratoria de fábrica en vía de regularización ambos cónyuges propietarios de un predio, por cuanto la declaratoria de fábrica no constituye un acto de disposición sino la verificación de la existencia de una edificación."

REGLAMENTO INTERNO

"El otorgamiento del reglamento interno constituye un acto jurídico a través del cual se sujeta a la edificación a un régimen especial de propiedad que implica el nacimiento de un haz de derechos, obligaciones y limitaciones para el propietario, razón por la que se requiere la intervención de ambos cónyuges cuando el bien pertenece a la sociedad de gananciales"

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica, reglamento interno e independizaciones respecto del predio inscrito en la partida electrónica 01092245 del Registro de Predios de Arequipa.

Con la finalidad de sustentar su inscripción se presentan, entre otros, los siguientes documentos:



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

- FOR N° 3 con firma certificada por el notario Cesar A. Fernández Dávila el 24/8/2010.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 146-2010 del 10/6/2010.
- Informe Técnico de Verificación con firma certificada por el notario Cesar A. Fernández Dávila el 24/8/2010.
- Planos perimétrico, de localización y ubicación con firma certificada por el notario Cesar A. Fernández Dávila el 24/8/2010.
- Reglamento interno contenido en documento privado con firma certificada por el notario Cesar A. Fernández Dávila el 24/8/2010.
- Plano de independización con firma certificada por el notario Cesar A. Fernández Dávila el 24/8/2010.
- FOR N° 3 con firma certificada por el notario Cesar A. Fernández Dávila el 20/9/2010.
- Aclaración de reglamento interno otorgado mediante documento privado con firma certificada por el notario Cesar A. Fernández Dávila el 20/9/2010.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



El Registrador del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, observó el título señalando lo siguiente:

2. Análisis

De la calificación de la nueva documentación presentada via subsanación se desprende lo siguiente:

2.1. Se reitera el punto 2.2. de la observación anterior, de fecha 3 de setiembre de 2010 por cuanto el nuevo formulario FOR presentado, en el punto 1 del FOR, datos del solicitante se consignan los datos de Santos Obdulia Guerrero de Guilleén y Adolfo Guillen Chirio, sociedad conyugal propietaria del inmueble. Sin embargo, en el punto 18 del FOR, firma de los solicitantes, solo figura la firma de Santos Obdulia Guerrero de Guillén. Se le hace ver al interesado que al tratarse de un bien social que pertenece a la sociedad de gananciales Guillén – Guerrero, deben intervenir ambos cónyuges en la tramitación de la declaratoria de fábrica y el otorgamiento del reglamento interno; por lo que el interesado se servirá subsanar, no siendo válido lo indicado por el interesado respecto a que se trata de un acto de administración más no de disposición.



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

2.2. Se reitera el punto 2.4 de la esquila de observación de anterior de fecha 3/9/2010 por cuanto el interesado no ha cumplido con presentar una copia adicional del primer expediente de declaratoria de fábrica presentado (FOR, plano de ubicación y plano de distribución), por lo que el interesado se servirá subsanar.

2.3. Se reitera el punto 2.5 de la esquila de observación anterior de fecha 3/9/2010 por cuanto el reglamento interno deberá contar con la firma de los propietarios del inmueble, Santos Obdulia Guerrero Guillén y Adolfo Guillén Chirio, debidamente certificadas por notario, por lo que el interesado se servirá aclarar.

2.4. Se presenta documento aclaratorio de reglamento interno, por lo que no habiendo sido el reglamento interno objeto de observación alguna en la observación anterior de fecha 3/9/2010, el interesado se servirá aclarar. Haciéndole ver además que de solicitar alguna modificación del reglamento interno, se servirá presentar todo el reglamento interno o la respectiva adenda de modificación.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso con los siguientes fundamentos:



El acto de inscripción de declaratoria de fábrica, reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común e independización no constituye un acto de disposición, motivo por lo que no corresponde exigir la intervención de la cónyuge.

- Nuestro ordenamiento y la jurisprudencia establecen que el acto de disposición es aquel que altera la integridad del patrimonio, por lo que para efectos de disponer (vender, permutar, donar, disponer sea a título gratuito u oneroso) se requiere la intervención de ambos cónyuges. En el presente caso, Santos Obdulia Guerrero Pérez de Guillén está efectuando la regularización de fábrica, constitución de reglamento interno e independización a favor de la sociedad conyugal Guillén -Guerrero
- No existe norma prohibitiva que impida que uno de los cónyuges pueda efectuar la declaratoria de fábrica, constitución de reglamento interno e independización a favor de la sociedad conyugal, razón por la



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

que no es aplicable el artículo 315 del C.C. al ser un acto de administración del patrimonio de la sociedad de gananciales, siendo aplicable el artículo 294 del Código Civil.

- Cabe mencionar que Adolfo Damián Guillén Chirio ha establecido su domicilio en el departamento de Ayacucho conforme se acredita con el certificado de inscripción en el RENIEC, razón por la que no puede suscribir los documentos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida ficha 40305 y su continuación en la partida electrónica 01092245 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, corre inscrito el Lote 1 de la Mz. C de la Urbanización Leoncio Prado, provincia de Arequipa, distrito de Paucarpata, con un área de 204.25 m2. El dominio de este inmueble aparece registrado a favor de Adolfo Guillé Chirio y Obdulia Guerrero Pérez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fredy Luis Silva Villajuán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar lo siguiente:

- Si en la regularización de una declaratoria de fábrica deben intervenir ambos cónyuges cuando se trata de un bien conyugal.
- Si para la afectación de un predio al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se requiere la intervención de ambos cónyuges.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización, rogatoria que es observada, entre otros aspectos, porque no ha suscrito el FOR el cónyuge de Obdulia Guerrero Pérez.



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

Por lo tanto, la primera cuestión a resolver es si en la regularización de una declaratoria de fábrica se requiere la intervención de ambos cónyuges cuando la edificación objeto de regularización le pertenecè a la sociedad conyugal.

2. Con relación a la intervención de los copropietarios en un procedimiento de regularización de fábrica, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005, esta instancia aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

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

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

Con posterioridad, este precedente fue dejado sin efecto mediante el segundo acuerdo aprobado en los XXVII y XXVIII Plenos del Tribunal Registral, los mismos que fueron publicados en el diario oficial "El Peruano" el 1/3/2008. Así tenemos que constituyen fundamentos del acuerdo adoptado, entre otros, los siguientes:

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

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

(...)"



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

3. Si bien los argumentos del Pleno del Tribunal Registral para dejar sin efecto un precedente anteriormente aprobado en el que se exigía la intervención unánime de los copropietarios en el FOR, están referidos al supuesto de copropiedad, este colegiado considera que dichos argumentos también pueden ser aplicados en la regularización de una declaratoria de fábrica de un bien que pertenece a la sociedad conyugal, por cuanto la declaratoria de fábrica no es sino la verificación de la existencia de una edificación con la finalidad de incorporarla a la partida registral del predio, declaración que no implica una modificación sustancial del bien ni un acto de disposición.

Siendo ello así, resulta de aplicación lo previsto por el segundo párrafo del artículo 292 del Código Civil, según el cual para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada por cualquiera de los cónyuges.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 2.1 de la observación** en lo referido a la exigencia de la intervención de ambos cónyuges en la declaratoria de fábrica en vía de regularización.

En el numeral 2.2 de la observación, señala la Registradora que deben intervenir ambos cónyuges en el otorgamiento del reglamento interno, razón por la que corresponde evaluar si para este acto se requiere la intervención de ambos cónyuges.

El artículo 129 del Reglamento de la Ley 27157, define el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecientes a distintos propietarios y bienes y servicios de dominio común. Agrega la norma que estas edificaciones cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios.

Tenemos entonces que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común implica la afectación de la propiedad predial ordinaria a un régimen especial en el que coexistirán secciones de propiedad exclusiva cuya



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

titularidad dominial le pertenece o pertenecerá a distintas personas y zonas comunes sujetas a un régimen de copropiedad cuya titularidad le corresponderá a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, copropiedad en la que no existe la posibilidad de división y partición, salvo el supuesto excepcional de transferencia de zonas comunes no esenciales para el régimen. Este régimen importa el nacimiento de un conjunto de derechos, obligaciones y limitaciones para los propietarios de las secciones de dominio exclusivo y para poseedores, las cuales están recogidas en el reglamento interno y en la normativa especial constituida principalmente por la Ley 2757 y su reglamento.

5. En cuanto a quienes son los legitimados para otorgar el reglamento interno, el artículo 38 de la Ley 27157 establece que los propietarios pueden elegir entre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Agrega el artículo siguiente (39) que las edificaciones en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes deben contar necesariamente con un reglamento interno elaborado y aprobado por el promotor o constructor, o en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% de porcentajes de participación.



Por su parte, el artículo 5.2 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común¹ establece que el reglamento interno se aprueba por el promotor o constructor de la edificación quien debe ser el propietario de la misma. Agrega el segundo párrafo que también se aprueba por acuerdo de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación sobre las zonas comunes.

En la misma línea, el artículo 52 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que el reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada otorgada por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios.

¹ Aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN, publicada la separata especial del diario oficial El Peruano el 28/12/2008.



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

Hasta aquí tenemos que el reglamento interno relativo al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberá ser otorgado por el o los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios cuando las secciones de propiedad exclusiva se hayan transferido a terceros sin otorgarse reglamento interno.

6. Establecido lo anterior corresponde determinar si en el caso que el bien pertenezca a una sociedad conyugal, el reglamento interno debe ser otorgado por ambos cónyuges. Al respecto, el primer párrafo del artículo 292 del Código Civil establece que la representación de la sociedad conyugal es ejercida por ambos cónyuges, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Procesal Civil. Agrega que cualquiera de los cónyuges puede dar poder al otro para que ejerza dicha representación de manera total o parcial. La excepción a esta regla es la norma contenida en el segundo párrafo del mismo artículo según el cual, para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada por cualquiera de los cónyuges.

En la misma línea, el artículo 313 del Código Civil señala que corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social, pudiendo sin embargo, cualquiera de ellos facultar al otro para que asuma exclusivamente la administración respecto de todos o algunos de los bienes.

El otorgamiento del reglamento interno constituye un acto jurídico a través del cual se sujeta una edificación en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y propiedad común a un régimen especial de propiedad que implica el nacimiento de un haz de derechos, obligaciones y limitaciones para el propietario, razón por la que no puede ser considerado como un mero acto de administración y conservación de los bienes conyugales. En tal sentido, constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común a través del otorgamiento del reglamento interno se requiere la intervención de ambos cuando el bien le pertenece a la sociedad de gananciales.





RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

La misma regla se aplica para la independización de las secciones de propiedad exclusiva por cuanto el literal b) del artículo 45 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios exige que la solicitud de independización sea suscrita por el propietario del predio.

El apelante argumenta que el cónyuge no interviniente radica en otro departamento del Perú, razón por la que no puede suscribir el documento, siendo de aplicación lo dispuesto por el artículo 294 del Código Civil. Al respecto, tenemos que el referido artículo regula la representación unilateral de la sociedad conyugal cuando el otro cónyuge está impedido por interdicción u otra causa o se ignore el paradero del otro o se encuentre en un lugar remoto, situaciones de hecho ajenas al Registro que deben ser acreditadas mediante declaración judicial.

Por las razones expuestas corresponde **confirmar parcialmente el numeral 2.1** en lo relativo a la exigencia de la intervención de ambos cónyuges para el otorgamiento del reglamento interno y el **numeral 2.3**.

7. En el numeral 2.2 de la observación se señala que no se ha presentado una copia adicional del primer expediente de declaratoria de fábrica (FOR, plano de ubicación y plano de distribución).



Sobre el tema, el artículo 31 del Reglamento de la Ley 27157 establece que el notario presentará al Registro un original y dos copias del expediente de regularización. Dicho expediente está constituido por el FOR y los documentos que le sirven de sustento, además del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, plano de localización y ubicación, planos de arquitectura, informe técnico de verificación y, en el caso de edificaciones sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el plano de independización y el reglamento interno.

En el presente caso, conforme se indica en la esqueta de observación, solamente se ha presentado el original y una copia del primer expediente de regularización.

En tal sentido, corresponde **confirmar el numeral 2.2** de la observación.



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

8. En el numeral 2.4 de la observación, el Registrador cuestiona que se presente la aclaración del reglamento interno no obstante no haber sido objeto de observación, requiriendo por ello que se presente todo el reglamento interno o la respectiva adenda de modificación.

Al respecto debe señalarse que efectivamente se ha presentado el documento denominado aclaración de "*Reglamento interno régimen de unidades inmobiliarias con seccion de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común*", en el que se vuelve a describir las secciones de propiedad exclusiva y las zonas comunes y se vuelven a señalar los porcentajes de participación sobre las áreas y bienes comunes, consignándose asimismo, que se ratifica el reglamento interno anterior.

Si bien esta aclaración no modifica el reglamento primigenio sino que reitera lo anteriormente expuesto, ello no constituye obstáculo para la inscripción del referido reglamento, siendo innecesario que se presente el texto de todo el reglamento interno o la indicación expresa de cuáles son los artículos del reglamento interno primigenio que han quedado modificados.

Por tal razón, corresponde revocar el numeral 2.4 de la observación.

Finalmente, debe señalarse que para posibilitar la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica, el interesado podrá formular desistimiento de la rogatoria de inscripción del reglamento interno y las independizaciones, debiendo para ello seguir la formalidad prevista por el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos. Siendo ello así, no es factible efectuar la liquidación de los derechos registrales.

Estando a lo acordado por unanimidad, y contando con prórroga para resolver dispuesta mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 285-2010 SUNARP/PT de fecha 29.11.2010.



RESOLUCIÓN N° 489-2010-SUNARP-TR-A

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR parcialmente el numeral 2.1 en lo relativo a la exigencia de que el reglamento interno sea otorgado por ambos cónyuges y totalmente el numeral 2.2 y 2.3 de la observación.

REVOCAR parcialmente el numeral 2.1 en lo relativo a la declaratoria de fábrica y el numeral 2.4 de la observación.

Regístrese y comuníquese.



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral