



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 172-2006-SUNARP-TR-T

Trujillo, diecinueve de octubre de dos mil seis.

APELANTE : EDGAR MARCIAL PAREDES VILCAYAURI.
TÍTULO : 238660-2006
RECURSO : 141-2006
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO : REGULARIZACION DE FABRICA, AMPLIACION,
MODIFICACION E INDEPENDIZACION

SUMILLA: *Inexigibilidad de constitución de servidumbre de paso en estacionamientos dentro del régimen de propiedad horizontal:*

Resulta innecesario en una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal, la constitución de una servidumbre convencional de paso para el supuesto de un estacionamiento sin comunicación directa a las zonas comunes o a la vía pública, porque la naturaleza de dicho régimen impone a los titulares de los estacionamientos contiguos la obligación de prestar las facilidades para el ingreso, salida y parqueo de los demás vehículos.

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

El señor Félix Alfredo de la Cruz Quispe, en representación del propietario señor Edgar Marcial Paredes Vilcayauri, solicitó en fecha 12.05.2006 la inscripción de la regularización, ampliación y modificación de la fábrica levantada sobre el inmueble ubicado en el lote 38 de la manzana



33 de la tercera zona de la urbanización Balconcillo del distrito de La Victoria, inscrito en la partida 49061860 del Registro de Predios de Lima, así como la inscripción del reglamento interno e independización de las unidades de propiedad exclusiva. Con tal motivo adjuntó los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 2 de la Ley 27157, autorizado por el verificador responsable, Ingeniero Civil José Ismael Ruiz Chumpitaz, con certificación de firmas del notario Juan Landí Grillo el 10.05.2006.
 - Informe Técnico de Verificación emitido por el Ingeniero Ruiz el 20.03.2006.
 - Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de la Victoria.
 - Certificado de alineamiento expedido por la Municipalidad Distrital de La Victoria.
 - Memoria descriptiva de la fábrica.
 - Certificado de numeración.
 - Reglamento interno.
 - Planos de localización, ubicación y distribución del inmueble.
- Luego de la primera observación del título fueron reingresados, en vía de subsanación, otros documentos.



G

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La apelación se formula contra el pronunciamiento final del Registrador Público Dr. Jackson Alarcón Llange que contiene la esquila del 03.08.2006, cuyos términos se reproducen a continuación

“Avocándose a la calificación del presente título el Registrador Público que suscribe la presente esquila y en relación con dicho título manifiesto que el mismo continúa adoleciendo de defecto subsanable, siendo objeto de la siguiente observación, acorde con las normas que se citan:

4. SOBRE LA INDEPENDIZACION

4.1.- *Unidad Mobiliaria N° 301: por el fondo el segundo tramo con 2.35ml; lo que discrepa con lo graficado en el plano de independización I-02 que señala que tiene 250ml. Sírvase aclarar.*

Se presenta documento aclaratorio –nueva memoria de Independización- pero no se hace la corrección del tramo observado

4.2.- *Los estacionamientos N° 2 y N° 3 no tienen acceso directo a la vía pública, condición necesaria para proceder a su independización. Sírvase aclarar y de ser el caso constituir las servidumbres necesarias para que las*



unidades de propiedad exclusiva referidas obtengan acceso directo a la vía pública.

Toda vez que no se subsane válidamente, debiendo constituir las servidumbres de paso del estacionamiento N° 3 sobre el estacionamiento N° 2 y el estacionamiento N° 1, para lo cual deberá observarse la modalidad de presentar Escritura Pública.

5. SOBRE EL REGLAMENTO INTERNO

5.2 En el Art. 17 del Reglamento se indica que la mayoría calificada es la constituida por las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación de los propietarios presentes, siendo discrepante con lo declarado en el Art. 8 y 13 que señalan como mayoría calificada las dos terceras partes (2/3) de los porcentajes de participación de los propietarios totales. Art. 148 del Reglamento de la Ley N° 27157- D.S 008-2000-MTC.

Sírvase aclarar.

Se presenta documento aclaratorio –nuevo reglamento interno- pero no se hace corrección del artículo observado

Base legal: Artículos N°s : 2010 y 2011 del Código Civil, Artículos III y V del Título Preliminar y Artículos N°s 7, 10, 31 al 32 y 40 del TUO del Reglamento General de Los Registros Públicos. Ley N° 27157 y su Reglamento D.S 008-2000-MTC.”



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Paredes interpuso apelación el 10.08.2006, mediante escrito autorizado por el abogado José B. Cotrina Vargas. El recurrente expone los siguientes argumentos:

1. Sobre la primera observación, el Registro ha incurrido en error pues el escrito subsanatorio del 02.08.2006 indica claramente que la unidad inmobiliaria N° 301 tiene por el fondo un segundo tramo de 2.50m, tal como aparece en el plano I-02. Dicha subsanación forma parte del expediente que sustenta la inscripción del título. Por otro lado, en la esquila de observación no se ha solicitado nueva memoria, sino que sólo se aclare la medida mencionada.
2. En cuanto a la segunda observación, se incurre en error pues el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para constituir servidumbres de paso. Sin perjuicio de ello, en la subsanación de observaciones del 02.08.2006 se presentó la minuta del 31.07.2006 en la cual se constituye la servidumbre de paso, con la constancia de haber ingresado a la notaría el 01.08.2006 para su elevación a escritura pública, la cual ya se ha obtenido y se agrega al título.



Como los estacionamientos 2 y 3 no tienen acceso directo a la vía pública, se ha constituido una servidumbre de paso dentro de la propiedad del apelante, para el estacionamiento 3 sobre los estacionamientos 1 y 2, y para el estacionamiento 2, sobre el estacionamiento 1; es decir, conforme con lo requerido en la primera esquila de observación.

3. No existe contradicción alguna en el reglamento interno. El artículo 17° establece la regla según la cual los acuerdos de la junta de propietarios se adoptan por mayoría simple, salvo las excepciones de los incisos e) y f) del artículo 13° y en los demás dispuestos por la ley, para los cuales se requiere mayoría calificada. Seguidamente se establece cuál es la mayoría calificada: "las 2/3 partes de los porcentajes de participación de los propietarios presentes."

El artículo 13° no señala en ninguna parte de los incisos e) y f) que la mayoría calificada está constituida por porcentajes de propietarios totales, de tal manera que no existe discrepancia alguna con el artículo 17°. Lo dispuesto en el artículo 13° sólo se refiere a la mayoría calificada, que es la establecida por el artículo 17°. Esta es la interpretación correcta.

Tampoco el artículo 8° se contradice con los artículos 13° y 17° ya que expresamente se refiere a un "acuerdo calificado de la junta de propietarios", lo que obviamente está referido a la mayoría calificada que se establece en el artículo 17°. En ninguna parte se refiere a propietarios totales. En todo caso, los artículos 8° y 13° se complementan con el artículo 17°, pero no se contradicen.



Handwritten signature or initials.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio involucrado en la presente apelación corre inscrito en la ficha N° 1671690 que continúa en la partida N° 49061860 del Registro de Predios de Lima. El propietario es el señor Edgar Marcial Paredes Vilcayauri.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal **Hugo Echevarría Arellano**.

A juicio de esta Sala corresponde determinar en la presente apelación lo siguiente:

- i) La posición de las instancias registrales frente a dos pronunciamientos simultáneos del solicitante en vía de subsanación: uno que enmienda el defecto advertido y otro que lo confirma.



- ii) Si resulta necesario en una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal constituir servidumbres convencionales de paso para aquellos supuestos de estacionamientos sin comunicación directa a las zonas comunes o a la vía pública.
- iii) Si del contenido del Reglamento Interno se desprende que algunas mayorías han sido determinadas a partir de los porcentajes de participación de los propietarios totales.

VI. ANÁLISIS

1. Sobre el primer extremo en controversia se tiene que el Registrador solicitó la rectificación del numeral 4.1. de la memoria descriptiva porque señalaba que el segundo tramo del fondo de la unidad inmobiliaria 301 medía 2.35 ml., cuando en el plano, para el mismo tramo, aparecía 2.50 ml. El interesado adjuntó en vía de subsanación el anexo N° 4 del FOR que rectificó el error advertido y precisó que el tramo referido medía efectivamente 2.50 ml., tal como obra en el plano. Sin embargo, la nueva memoria descriptiva que también acompañó la subsanación reincidió en el defecto; vale decir, precisó que el segundo tramo del fondo de la unidad inmobiliaria 301 medía 2.35 ml. Esta dicotomía de datos es lo que finalmente ha sido observada por el Registrador Dr. Alarcón.
2. Estamos frente a dos pronunciamientos simultáneos del usuario sobre un mismo asunto: el primero de ellos, que subsana el defecto advertido en tanto restituye la igualdad de datos entre la memoria descriptiva y el plano; y, el segundo, que conserva la diferencia de medidas.

El artículo 1° del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la finalidad del procedimiento registral es la inscripción de un título. A su vez, el párrafo final del artículo 31° del referido Reglamento señala que, en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro. Se trata de normas que establecen verdaderas pautas y criterios para la calificación de títulos, constituyéndose en mecanismos de orientación del pronunciamiento registral. Estos preceptos, en buena cuenta, buscan que las instancias registrales otorguen a las declaraciones de las personas contenidas en los títulos o a las interpretaciones de las normas legales, el sentido más adecuado a la naturaleza del acto, que determine su eficacia y propicie su inscripción en el registro.¹

¹ En este mismo orden, el numeral 1.6 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece dentro del principio de Informalismo, que las normas del



3. Desde esta perspectiva, es evidente que se debe adoptar en el presente caso aquella declaración del interesado que facilite la inscripción del título y no la que determine su rechazo. Además, si la voluntad del interesado era subsanar el defecto advertido, es lógico admitir sólo aquella declaración que cumpla con ese objeto. En este orden, esta Sala da por subsanada la diferencia de medidas de la unidad inmobiliaria 301 con el contenido del Anexo 4 del FOR, dejando de lado el contenido de la memoria descriptiva en este extremo.
4. Sobre el segundo extremo en controversia esta Sala ha señalado en anterior pronunciamiento (Resolución N° 125-2006-SUNARP-TR-T del 11.08.2006) que resulta innecesario en una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal, la constitución de una servidumbre convencional de paso para el supuesto de un estacionamiento sin comunicación directa a las zonas comunes o a la vía pública, porque la naturaleza de dicho régimen impone a los titulares de los estacionamientos contiguos la obligación de prestar las facilidades para el ingreso, salida y parqueo de los demás vehículos.



El régimen de propiedad horizontal está diseñado para que los titulares de las secciones de propiedad exclusiva puedan usarlas y disfrutarlas en armonía con el conjunto de la edificación, sin obstáculos ni limitaciones, salvo aquellas impuestas por la Ley 27157, su reglamento, el reglamento interno o las que surjan de la natural convivencia. En el caso de autos, el Reglamento Interno ha establecido que las tres cocheras sean de propiedad exclusiva, lo cual supone que la titularidad de las mismas pueda recaer en diferentes personas. De esta manera, quien adquiera los garajes 2 ó 3 tendrá necesariamente que circular su vehículo a través del garaje 1 dado que no tienen directa salida a la calle. Este deber para el titular del estacionamiento 1, y en su caso del 2, viene impuesto por el tipo de propiedad especial, según la cual los propietarios de los estacionamientos están obligados a prestarse recíprocamente las facilidades para su utilización. En tal sentido, a criterio de la Sala, el sólo hecho de pertenecer al régimen de propiedad horizontal otorga a los titulares de los estacionamientos 2 y 3 el derecho a emplear el estacionamiento 1, y, en su caso, el estacionamiento 2, como vía de acceso para estacionar sus vehículos y al propietario de estos estacionamientos la obligación de cooperar con ese fin. De ahí que se haya establecido en el Reglamento de

procedimiento administrativo deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados.



la Ley, como un efecto consustancial al régimen de propiedad horizontal, el derecho de los poseedores de secciones exclusivas a ejercer su dominio exclusivo sobre su unidad inmobiliaria (inciso a) del artículo 140°) y, como su correlato, la obligación de no afectar la seguridad ni perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los otros propietarios y/o vecinos del edificio (inciso d) del artículo 141°)².

Dejar el asunto al exclusivo convenio de las partes podría significar que el propietario de un estacionamiento quede sin posibilidad alguna de ejercer su derecho de usar y disfrutar del bien si el propietario del estacionamiento sirviente se negara por cualquier motivo a celebrar el contrato de servidumbre, lo cual resulta inadmisibles dentro de la lógica de colaboración que debe reinar dentro de un régimen de propiedad horizontal.

Por este motivo, la segunda observación también debe revocarse.

5. En cuanto al último extremo en controversia, el interesado ha señalado claramente en el Anexo N° 4 del FOR que el artículo 17° del reglamento interno establece que la mayoría calificada son las 2/3 partes de los porcentajes de participación de los propietarios presentes, porcentaje que también debe considerarse para el caso de los artículos 8° y 13° del reglamento. Hace hincapié además que este porcentaje no se obtiene de los propietarios totales.

El inciso f) del artículo 13° del ejemplar del reglamento interno, cuando se refiere a la facultad de la junta de propietarios para enajenar o gravar los bienes comunes, si bien precisa que el acuerdo requiere del voto conforme de cuando menos las 2/3 partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, no señala que ese porcentaje corresponda a los propietarios totales. Tampoco el artículo 8° hace referencia alguna en ese sentido. De modo que el aserto del Registrador Público Dr. Alarcón sobre este asunto no es cierto.

En el artículo 13° existe un vacío en cuanto a la precisión de si el porcentaje se obtiene de los propietarios presentes o totales; sin embargo, tratándose de una mayoría calificada debe concordarse con el artículo 17°

² Al respecto Gunther Gonzales Barrón afirma que "El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común conlleva una compleja situación jurídica que rodea a los propietarios de las secciones de derecho exclusivo, ya que al mismo tiempo son sujetos activos de bienes y derechos; y también, sujetos pasivos de obligaciones. (...) La lógica nos indica que el adquirente de un piso o local busca ejercer su derecho de propiedad de la forma más autónoma y exclusiva; sin embargo, no puede prescindirse del aspecto comunitario, pues la comunidad de intereses que nace de los bienes comunes resulta imprescindible para el uso y disfrute de las secciones de dominio exclusivo. Esta comunidad de intereses se convierte en el sustento fáctico que origina la situación jurídica de



donde se ha establecido claramente que aquélla se obtiene a partir de los propietarios presentes. Esta además ha sido la posición del propietario tanto en el anexo 4 del FOR así como en el escrito de apelación, razones por las cuales esta observación debe dejarse sin efecto.

6. Resta pronunciarse sobre los derechos registrales. Los actos que se solicitan inscribir son los siguientes:

Regularización de fábrica (sobre el valor de lo construido):	S/ 935.97
Reglamento Interno	: 33.00
Carga	: 33.00
Independización de 15 unidades de propiedad exclusiva	: 990.00
Numeración	: 33.00
TOTAL	: 2,024.97

No se considera la inscripción de la junta de propietarios porque no existe pluralidad de titulares, presupuesto indispensable para su constitución.

Apareciendo del reporte informático que el interesado ha cancelado la suma de S/ 2,118.97 con los recibos 06-21081 y 03-20234, corresponde al Registro devolver la suma de S/ 94.00.

VII.- RESOLUCIÓN:

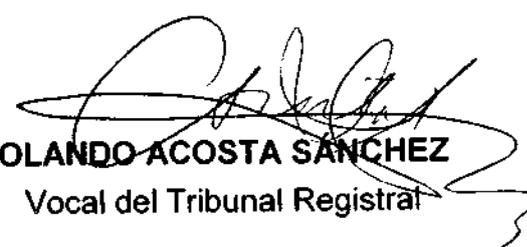
REVOCAR las observaciones formuladas al presente título y **DISPONER** la inscripción por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.


HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal (e) del Tribunal Registral


ROLANDO ACOSTA SANCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

propiedad horizontal, la misma que constituye, pues, un conjunto orgánico de derechos, cargas, deberes y obligatorios". En Curso de Derechos Reales. Jurista Editores, 2003, p. 803.