

TRIBUNAL REGISTRAL**RESOLUCIÓN N.º 205-2021-SUNARP-TR-T**

Trujillo, 16 de abril de dos mil veintiuno.

APELANTE : **YANINA OYUQUI NARVÁEZ TRUJILLO**
TÍTULO : **2303820-2020 del 2.12.2020**
RECURSO : **87-2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE TRUJILLO**
ACTO : **MODIFICACIÓN PARCIAL DEL**
SUMILLA : **REGLAMENTO INTERNO**

Cambio de uso de una sección de propiedad exclusiva

Mediante la modificación parcial del reglamento interno es inscribible el cambio de uso de una sección de propiedad exclusiva aprobada por la junta de propietarios, a solicitud del titular de la unidad inmobiliaria.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la elección de la presidenta de la junta de propietarios y la modificación parcial del reglamento interno para cambiar el uso de la sección de propiedad exclusiva correspondiente a la partida P14231579 del Registro de Predios de Trujillo de «otros usos» a «vivienda».

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Copia certificada notarialmente del acta de junta de propietarios n.º 01 de fecha 24.9.2020 correspondiente al edificio ubicado en el AA.HH. Nuevo Florencia 3, Av. Los Laureles, Manzana N, Sublote 2A, distrito de El Porvenir y provincia de Trujillo.
- Documento de la modificación parcial del reglamento interno con las firmas certificadas notarialmente del verificador común Joe Jair Lozano Cortez, y de las señoras Cecilia Filomena Trujillo Espinoza de Narváez y Yanina Oyuki Narváez Trujillo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Patricia García Zamora mediante la esquila de fecha 15.12.2020, siendo esta la



RESOLUCIÓN N.º 205-2021-SUNARP-TR-T

decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen a continuación:

III. DEFECTOS SUBSANABLES:

De la revisión de la solicitud presentada se verifica que se pretende el nombramiento de presidente y modificar el reglamento interno inscrito en la partida matriz de los antecedentes, para variar el uso asignado al predio inscrito en la partida 14231579, de OTROS USOS a VIVIENDA.

Al respecto se le hace saber que lo solicitado no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios ya que, de acuerdo al artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solo se inscriben en este Registro los actos o derechos a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil y en este último no consta catalogado como inscribible el cambio de uso de un predio urbano sujeto a régimen de propiedad exclusiva y común.

Sin perjuicio de lo expuesto, se le hace saber que la información relativa al uso destinado al predio, el cual se solicita cambiar vía modificación de reglamento interno es de interés únicamente de los propietarios de las unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y común, siendo que, además, dicha información no tiene la relevancia frente a terceros y su variación corresponde a la competencia de la municipalidad correspondiente en función de la zonificación establecida por esta última, tal como lo explica el Tribunal Registral en la resolución n.º 1427-2018-SUNARP-TR-L.

Por estas razones, se tacha de plano el presente título, conforme al artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Respecto a los puntos 2 y 3 de la agenda estos fueron aprobados, sin embargo conforme se explica líneas arriba resulta improcedente y con referencia al punto 3 no han sido presentados (documentación técnica), para la respectiva calificación, en ese sentido se recomienda efectuar el desistimiento parcial respecto de los puntos antes mencionados, conforme el art. 13 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Nos reservamos la calificación integral conforme al reingreso.

III. BASE LEGAL:

Art . 2011 del C.C. / Art . 13, 32 y 40 del T.U.O. del R.G.R.P.

Art. 2019 del Código Civil.

Artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

IV. SUGERENCIAS:



RESOLUCIÓN N.º 205-2021-SUNARP-TR-T

Sírvase desistirse parcialmente, respecto de la calificación de los puntos 2 y 3 establecidos en el acta presentada, así como efectuar las aclaraciones respectivas, con la formalidad correspondiente.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Yanina Oyuqui Narváez Trujillo interpuso recurso de apelación contra la citada tacha del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- En principio, la unidad inmobiliaria n.º 02 es un departamento de uso residencial de propiedad exclusiva, el cual en forma errada técnicamente se calificó como de «otros usos» y así consta en el ítem «uso» del certificado literal; es decir, esta unidad inmobiliaria tampoco es un bien y/o servicio común dentro del edificio residencial. De modo tal que se está usando una calificación o denominación propia de un procedimiento de habilitación urbana y no de un procedimiento de edificación urbana, pues en específico la denominación «otros usos» se refiere a los bienes de dominio público (lotes de equipamiento urbano) y en edificaciones normativamente no existe denominación «otros usos», sino bienes y/o servicios comunes. Esta inexactitud entre lo registrado y la realidad extrarregistral proveniente de un error técnico-normativo es lo que se pretende rectificar a través del presente título, al amparo de lo prescrito en el artículo 75 del Reglamento General de los Registro Públicos.
- Se indica también en la observación que la información no tiene relevancia para terceros; no obstante, esta afirmación no se ajusta a la verdad, pues si dicha unidad inmobiliaria en la copia literal aparece en el ítem: «Otros Usos», los terceros sean entidades públicas, organizaciones privadas, personas jurídicas y naturales lo asocian con la definición de áreas de dominio público (lotes de equipamiento urbano), no calificándolo para sustentar créditos, avales o apoyo en los programas del Estado. En tal sentido, se debe disponer una nueva calificación del título presentado y de ser necesario otorgarse un plazo adecuado para subsanar los antecedentes.
- Por último, se manifiesta que en el Código Civil y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no consta catalogado como inscribible el cambio de uso de un predio urbano sujeto a régimen de propiedad exclusiva y común; esta afirmación es muy restrictiva y solo se evalúa la literalidad de dichas normas, pues para este caso



RESOLUCIÓN N.º 205-2021-SUNARP-TR-T

se debe hacer una interpretación sistemática y amplia de dicha normativa. En el presente caso, el tener consignado en forma errada el uso: «otros usos» en la copia literal o partida de esta unidad inmobiliaria determina que se limite al propietario sus derechos reales sobre este bien.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Las partidas directamente vinculadas con el título venido en apelación son la P14231579 [unidad inmobiliaria n.º 02] y la P14172300 [zonas comunes de la edificación matriz], ambas del Registro de Predios de Trujillo. El derecho de propiedad inscrito en la primera partida está a nombre de Yanina Oyuki Narváez Trujillo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera**.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Mediante la modificación parcial del reglamento interno es posible cambiar el uso asignado a una sección de propiedad exclusiva?

VI. ANÁLISIS:

1. A través del título venido en apelación se solicita inscribir la elección de la presidenta de la junta de propietarios y la modificación parcial del reglamento interno para cambiar el uso de la sección de propiedad exclusiva correspondiente a la partida P14231579 del Registro de Predios de Trujillo de «otros usos» a «vivienda». No obstante, la registradora García dispuso la observación del título alzado, por cuanto «el cambio de uso de un predio urbano sujeto a régimen de propiedad exclusiva y común no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios, de acuerdo con el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el artículo 2019 del Código Civil», además, «la información relativa al uso destinado del predio, el cual se solicita cambiar vía modificación de reglamento interno, es de interés únicamente de los propietarios de las unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y común». Por su parte, la recurrente asegura que el uso de la referida unidad inmobiliaria se estableció inicialmente de forma errada, debiendo corregirse a uso de «vivienda», asimismo, considera que esta información sí es relevante



RESOLUCIÓN N.º 205-2021-SUNARP-TR-T

para los terceros siempre que se requiera «sustentar créditos, avales o apoyo en los programas del Estado». Entonces, la Sala deberá dilucidar si mediante la modificación parcial del reglamento interno es posible cambiar el uso asignado a una sección de propiedad exclusiva.

2. Veamos, el reglamento interno es el acto jurídico de constitución del régimen de propiedad horizontal, y como tal se rige por el principio de la autonomía de la voluntad privada de su otorgante u otorgantes, según el caso, quienes establecen libremente su contenido [disposiciones facultativas], pero sin contravenir o derogar las disposiciones legales que constituyen la trama básica del régimen de la propiedad horizontal, razón por la que deben ser incluidas obligatoriamente en el reglamento. En otros términos, en el contenido del reglamento interno deben figurar obligatoriamente las disposiciones legales imperativas y además se pueden incorporar disposiciones facultativas, como son las destinadas a hacer mejor el aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, fijar pautas de convivencia, someter a la justicia arbitral la solución de conflictos derivados del incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, multas en el caso de violaciones del reglamento, y todos aquellos hechos o actos para los cuales la ley deja a salvo para que los propietarios establezcan su propia regulación. Una vez incluidas en el reglamento interno las cláusulas obligatorias y las facultativas, unas y otras configuran la ley para las partes.
3. Un aspecto de este contenido mínimo que debe contemplarse obligatoriamente en el reglamento interno por ser considerado como indispensable para el funcionamiento del régimen de la propiedad horizontal está previsto en el literal a) del artículo 42 de la Ley N.º 27157¹ y en el literal a) del artículo 153 del D. S. N.º 035-2006-VIVIENDA – T.U.O. del Reglamento de la Ley N.º 27157². En ese

¹ Artículo 42.- Del contenido.

El reglamento interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);

² Artículo 153.- Contenido.

El reglamento interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros); así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles.



RESOLUCIÓN N.º 205-2021-SUNARP-TR-T

sentido, el reglamento interno debe precisar la descripción física de la unidad inmobiliaria matriz, para lo cual se señala el departamento, la provincia, el distrito y la dirección de la ubicación de la edificación, además de si se trata de un edificio por departamentos o de una quinta. En el caso de los edificios de vivienda multifamiliar se indica el número de pisos, la cantidad de departamentos, de estacionamientos, depósitos y azoteas. Precisamente, se debe especificar el destino de la unidad inmobiliaria, por ejemplo, identificar los departamentos reservados a vivienda, los estacionamientos como cocheras y los almacenes a depósitos. Nótese hasta aquí que el reglamento interno y los datos de la edificación contenidos en él es un acto perfectamente inscribible en el Registro, es más, el artículo 46.1 de la Ley N.º 27157 señala expresamente que «en el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación [distribución arquitectónica] y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios».

4. Entonces, si este es un acto que tiene acogida registral también es pasible de modificación. Al respecto, Gonzales Barrón³ explica que «se deberá asignar a cada sección de dominio exclusivo un uso específico [vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros]. No obstante, el destino convencional que se señale en el reglamento interno, éste no puede ser objeto de una interpretación restrictiva, pues debe entenderse que la unidad inmobiliaria puede recibir otro uso que no sea incompatible con la zonificación del predio, o con la tranquilidad de los vecinos, salvo que se establezca una limitación expresa en el reglamento interno sobre este punto [artículo 131⁴ del Reglamento] y que no sea contraria al contenido esencial del derecho de propiedad o a la libertad individual de la persona». En este caso, la modificación parcial del reglamento interno consiste en cambiar el uso de una sección de propiedad exclusiva de «otros usos» a «vivienda». Para ello, se cuenta con el acuerdo unánime de la junta de propietarios, adoptado en la sesión del 24.9.2020, el cual además no transgrede o vulnera el uso permitido por la Municipalidad Distrital de El Porvenir para la edificación: unifamiliar – multifamiliar, tal como

³ GONZALES BARRÓN, Gunther. (2013). *Derecho Urbanístico*. Volumen 1. Legales Ediciones. Lima. Págs. 719 – 720.

⁴ Artículo 131.- Usos.

Las secciones de propiedad exclusiva podrán destinarse a cualquier uso permitido por las normas vigentes, salvo las limitaciones que se establezcan en el reglamento interno.



RESOLUCIÓN N.º 205-2021-SUNARP-TR-T

consta en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 150-2018-MDEP-GDU del 17.10.2018 que obra en el título archivado n.º 2475975-2018 del 5.11.2018 (reglamento interno original). Por lo tanto, en atención a estos fundamentos, la Sala decide revocar la tacha sustantiva del presente título y disponer su inscripción.

5. Sin perjuicio de lo antes señalado, en lo que concierne a la resolución n.º 1427-2018-SUNARP-TR-L, que fuera invocada por la primera instancia como sustento de su denegatoria a la inscripción del presente título, debemos señalar que no está en discusión el uso del suelo donde se erige la edificación, el cual es definido por la autoridad municipal correspondiente; sino el uso convencional que se le otorga a una determinada sección exclusiva dentro del edificio por voluntad de los condóminos. En ese sentido, la Sala considera que el criterio asumido en la antedicha resolución del Tribunal Registral no resulta aplicable al título venido en apelación.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la decisión de la primera instancia; y **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en esta resolución.

Regístrese y comuníquese:

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA
Vocal (s) del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral