



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR**

Arequipa, 25 de julio de 2022.

**APELANTE** : **LUIS JULIAN CALDERÓN DE LA TORRE**  
**TÍTULO** : N° 0756443 del 14/3/2022.  
**RECURSO** : N° 018222 del 10/05/2022.  
**REGISTRO** : **PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO(s)** : **ACUMULACIÓN, REMODELACIÓN Y**  
**AMPLIACIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA**  
**SUMILLA** :

**REGULARIZACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO**

*No procede inscribir la modificación y ampliación de fábrica de una sección exclusiva sujeta al régimen de propiedad horizontal, cuando en los antecedentes registrales no consta inscrito el reglamento interno. En tal sentido, para la regularización del reglamento interno debe ceñirse al procedimiento establecido en el artículo 6 de la Ley N° 27157 y en los artículos 19 al 23 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA. Asimismo, los propietarios pueden optar por otorgar y aprobar el reglamento interno conforme al artículo 39 de la Ley N° 27157, en concordancia con las disposiciones de la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común N° 009-2008-SUNARP/SN.*

**REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIÓN DE UN PREDIO PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN**

*Para la regularización de fábrica de un predio perteneciente al patrimonio cultural de la nación se requiere la autorización del Ministerio de Cultura.*

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

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la remodelación, ampliación de declaratoria de fábrica y acumulación respecto de las partidas electrónicas N° 7039114 y N° 7039132 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Formulario registral N° 1, Ley N° 27157, suscrito por Gustavo Rique Pérez con firma certificada en fecha 08.03.2022 y AIMEI S.A.C. debidamente representada por Yang Longhui con firma certificada en fecha 28.02.2022.
- Anexo N° 4 Constatación de fábrica suscrita por AIMEI S.A.C. debidamente representada por Yang Longhui con firma certificada en fecha 28.02.2022.
- Informe técnico de verificación suscrito por Gustavo Rique Pérez con firma certificada en fecha 08.03.2022.
- Declaración jurada de fecha 18.02.2022, suscrito por Gustavo Rique Pérez con firma certificada en fecha 08.03.2022 (parámetros



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

urbanísticos y edificatorios).

- Declaración jurada de fecha 18.02.2022, suscrito por Gustavo Rique Pérez con firma certificada en fecha 08.03.2022 (improcedencia).
- Plano de localización y ubicación (lámina U-01) suscrito por Gustavo Rique Pérez con firma certificada en fecha 08.03.2022
- Plano de Arquitectura (lámina A-01) suscrito por Gustavo Rique Pérez con firma certificada en fecha 08.03.2022
- Informe técnico de verificación – aclaratorio suscrito por Gustavo Rique Pérez con firma certificada en fecha 13.04.2022
- Recurso de apelación.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Lima Luis Caycho Figueroa formuló la siguiente observación:

“(…)

#### **ACUMULACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA**

*Del reingreso formulado, y de conformidad con el art. 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se aprecia lo siguiente:*

*I) Se solicita la inscripción de la regularización de fábrica con acumulación de las partidas N° 07039114 y 07039132. Al respecto, revisadas las citadas partidas se aprecia que esta fueron independizadas del Tomo 127 Foja 125 (que continúa en la partida electrónica N° 07018516), así como revisada la partida matriz N° 07018516 se aprecia que de ella se independizaron varias secciones exclusivas en mérito de la escritura pública del 23/09/1954 que obra inserto en el título archivado N° 1576 del 23/09/1954, en el que se aprecia que solicitó la independización horizontal, así como se advierte que se independizó 06 casas de bajos, 06 casas de altos, 11 departamentos interiores en el primer piso y 11 departamentos interiores en el segundo piso con un pasaje común y escaleras comunes, de lo que se concluye que las casas de bajos y casa de altos materia de estudio forman parte de una edificación sujeta a un régimen de hecho; por lo que, previamente deberá realizarse la regularización del reglamento interno respecto del predio inscrito en la partida matriz N° 07018516, en atención a lo señalado en el artículo 2° de la ley N° 27333, artículo 6° de la Ley N° 27157 y artículo 19 y ss del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157. Sírvase subsanar.*

*\* Debe considerarse que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, debiendo, por tanto, el título formal y de fecha cierta preexistir a la vigencia del asiento de presentación, lo cual implica que los documentos materia de la inscripción deberán tener fecha anterior o igual a la fecha de presentación del título, conforme lo establece el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.*

*\*\* Subsiste este punto de observación, por cuanto tal como se aprecia de los antecedentes registrales, incluso la partida 07039114 (primer nivel) y 07039132 (segundo nivel), no tienen la misma área registrada, por lo que su construcción y modificación (incluso de la independización), debe necesariamente ser autorizada por la junta de propietarios (que debe constituirse), con la consecuente inscripción de reglamento interno en la partida matriz 07018516, con los requisitos que correspondan (lo cual será calificado al momento de su presentación).*



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

*En este extremo, se debe ampliar o precisar la observación primigeniamente realizada, en el sentido de que dentro de la junta de propietarios, deberá determinarse el derecho de edificar a partir del tercer piso por parte de la propietaria de las partidas 07039114 y 07039132, por cuanto su derecho de propiedad consta solo hasta el segundo piso (con los consecuentes acuerdos de desafectación o reconocimiento de propiedad preexistente, y los instrumentos públicos y/o privado que pudieran corresponder) todo lo cual será calificado también al momento de su presentación.*

*En dicho sentido, lo señalado en el escrito presentado, carece de sustento.*

*2) En atención al Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, se advierte que los predios materia de estudio se encuentran en zona histórica del centro de Lima, por lo que se dispone presentar la autorización del Ministerio de Cultura, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 27580, Ley 28296, D.S. 03-2006-Vivienda y lo señalado en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno LXII del Tribunal Registral (sesión llevada a cabo el 5 y 6 de agosto de 2010, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 06/09/2010, que establece:*

*"REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN CENTROS HISTÓRICOS MONUMENTALES:*

*Es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la nación al amparo de la Ley 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado"*

*\*\* Persiste la observación, debido a que no se adjunta documento con la autorización del Ministerio de Cultura; advirtiéndose que el tribunal registral ya se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia sobre este tema, solicitando dicha autorización (tal como se indicará en la esquila anterior); por lo que, lo señalado en el escrito presentado, carece de sustento respecto de este punto de observación. (...)"*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamentó su recurso señalando lo siguiente:

- Se aclara que no consta de la partida matriz N° 07018516 del Registro de Predios de Lima reglamento interno inscrito alguno, sin embargo todas las unidades inmobiliarias que lo conforman fueron independizadas, por lo que no podría atribuirse a los propietarios de las mismas, responsabilidad alguna respecto a esta omisión, ni pretender que los mismos tengan que efectuar o constituir el reglamento interno general de toda la edificación existente, lo cual sería casi imposible de efectuar, toda vez que al no constar ningún reglamento inscrito respecto a toda la edificación, los propietarios de las unidades inmobiliarias que la conforman han efectuado diferentes modificaciones respecto a sus predios inscritos y este inconveniente no es responsabilidad de los propietarios sino de las instancias registrales que en su momento no regularizaron la situación.
- Respecto del trámite de regularización sería de aplicación lo prescrito en el art. 32 del TUO del RGRP y del art. 2011 del Código Civil, toda vez que el expediente de regularización referido se ha efectuado



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

amparándose en los antecedentes registrales y en lo prescrito en la Ley N° 27157 ampliada por la Ley N° 30830 que faculta al verificador responsable a regularizar las edificaciones como están, siempre y cuando la finalización de la construcción se haya efectuado hasta el 31.12.2016.

- Asimismo, se aclara que el verificador ha declarado que no es necesario adjuntar autorización del Ministerio de Cultura en la presente inscripción de acumulación de declaratoria de fábrica por cuanto es su responsabilidad la regularización de conformidad con los arts. 9 y 14 del TUO de la Ley N° 27157.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

❖ **Partida electrónica N° 07018516 del Registro de Predios de Lima (matriz).**

En el Tomo 127, Foja 205, que continúa en la partida electrónica N° 07018516 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el predio matriz ubicado en la calle del Molino Quebrado frente a la quinta cuadra del Jirón Paruro, distrito, provincia y departamento de Lima, del cual se independizaron varias secciones exclusivas en mérito de la escritura pública del 23/09/1954 que obra inserta en el título archivado N° 1576 del 23/09/1954, en el que se aprecia que solicitó la independización horizontal, así como se advierte que se independizó 06 casas de bajos, 06 casas de altos, 11 departamentos interiores en el primer piso y 11 departamentos interiores en el segundo piso con un pasaje común y escaleras comunes.

❖ **Partida electrónica N° 07039132 del Registro de Predios de Lima (independizada).**

En el tomo N° 839, foja 187, que continúa en la partida electrónica N° 07039132 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el predio denominado finca de los altos con entrada por el Jirón Paruro N° 551 ubicada al lado derecho, distrito, provincia y departamento de Lima; cuyo dominio le corresponde a AIMEI S.A.C. inscrita en la partida N° 12276545 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el **asiento E00001** consta inscrita la Extinción del Reglamento Interno en virtud de la solicitud que obra archivada en el título N° 3527208-2021.

❖ **Partida electrónica N° 07039114 del Registro de Predios de Lima (independizada).**

En el tomo N° 839, foja 85, que continúa en la partida electrónica N° 07039114 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el predio denominado finca de planta baja con frente al Jirón Paruro N° 555, distrito, provincia y departamento de Lima; cuyo dominio le corresponde



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

a AIMEI S.A.C. inscrita en la partida N° 12276545 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el **asiento E00002** consta inscrita la Extinción del Reglamento Interno en virtud de la solicitud que obra archivada en el título N° 3527208-2021.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede inscribir la regularización de la declaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria sujeta al régimen de propiedad horizontal, cuando en los antecedentes registrales no consta inscrito el reglamento interno.
- Si para la regularización de fábrica de un predio perteneciente al patrimonio cultural de la nación, ¿será necesaria la autorización del Ministerio de Cultura?

### VI. ANÁLISIS

1. La regularización de edificaciones está contemplada en el título I de la Ley N° 27157 y en la sección primera de su Reglamento, cuyo TUO se aprobó por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

El artículo 3 de la citada ley señala que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley. Este procedimiento de regularización de edificaciones es uno simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Es necesaria la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

2. El ámbito temporal de aplicación de esta normativa está determinado por el artículo 3 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que señala lo siguiente: *“La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización”*.

Luego, mediante la Ley N° 30830<sup>1</sup> se modificó la fecha límite de la

---

<sup>1</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27.7.2018 y vigente desde el 28.7.2018.



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

regularización, señalando que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31.12.2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley N° 27157.

3. Conforme al artículo 125 del Reglamento de la Ley N° 27157, las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes deben someterse al régimen legal de propiedad exclusiva y propiedad común. Se agrega que su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

De conformidad con el artículo 127 del citado reglamento, al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad exclusiva y propiedad común (antes propiedad horizontal).
- b) Independización y copropiedad.

En el artículo 129 se define al 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 dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Asimismo, cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios.

4. Ahora, bajo los alcances de la normativa citada, en este caso se pretende inscribir la regularización de la remodelación, ampliación de declaratoria de fábrica y acumulación respecto de las partidas electrónicas N° 7039114 y N° 7039132 del Registro de Predios de Lima.

El registrador observó el título señalando en el punto 1) lo siguiente:

*“1) Se solicita la inscripción de la regularización de fábrica con acumulación de las partidas N° 07039114 y 07039132. Al respecto, revisadas las citadas partidas se aprecia que esta fueron independizadas del Tomo 127 Foja 125 (que continúa en la partida electrónica N° 07018516), así como revisada la partida matriz N° 07018516 se aprecia que de ella se independizaron varias secciones exclusivas en mérito de la escritura pública del 23/09/1954 que obra inserto en el título archivado N° 1576 del 23/09/1954, en el que se aprecia que solicitó la independización horizontal, así como se advierte que se independizó 06 casas de bajos, 06 casas de altos, 11 departamentos interiores en el primer piso y 11 departamentos interiores en el segundo piso con un pasaje común y escaleras comunes, de lo que se concluye que las casas de bajos y casa de altos materia de estudio forman parte de una edificación sujeta a un régimen de hecho; por lo que, previamente deberá realizarse la regularización del reglamento interno respecto del predio inscrito en la partida matriz N° 07018516, en atención a lo señalado en el artículo 2° de la ley N° 27333, artículo 6° de la Ley N° 27157 y artículo 19 y ss del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 (...).”*



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

El recurrente sostiene que no consta de la partida matriz N° 07018516 del Registro de Predios de Lima reglamento interno inscrito alguno, sin embargo, todas las unidades inmobiliarias que lo conforman fueron independizadas, por lo que no podría atribuirse a los propietarios de las mismas, responsabilidad alguna respecto a esta omisión, ni pretender que los mismos tengan que efectuar o constituir el reglamento interno general de toda la edificación existente.

5. Conforme a los antecedentes registrales del predio matriz inscrito en el Tomo 127, Foja 205, que continúa en la partida electrónica N° 07018516 del Registro de Predios de Lima este se encuentra ubicado en la calle del Molino Quebrado frente a la quinta cuadra del Jirón Paruro, Lima y del mismo se independizaron varias secciones exclusivas en mérito de la escritura pública del 23/09/1954 que obra inserta en el título archivado N° 1576 del 23/09/1954, en el que se aprecia que se solicitó la **independización horizontal**, así como se advierte que se independizaron 06 casas de bajos, 06 casas de altos, 11 departamentos interiores en el primer piso y 11 departamentos interiores en el segundo piso **con un pasaje común y escaleras comunes** graficados en el plano que consta en el título archivado señalado.

De esa forma, de los aspectos revelados puede advertirse que nos encontramos ante una edificación conformada por unidades inmobiliarias superpuestas (casas y departamentos de altos y de bajos), que comparten en común el terreno sobre el cual se ha levantado la construcción y otras zonas de esa misma naturaleza, por lo que se entiende que las casas y los departamentos independizados están sujetos al régimen de propiedad horizontal que quedó constituido de facto.

Ahora bien, los predios cuya regularización y acumulación se pretende son la casa de altos N° 551 (independizada en la partida N° 70391132) y la casa de bajos N° 555 (independizada en la Partida N° 7039114).

6. Cabe indicar que, a la fecha de la independización antes descrita, se encontraba vigente la Ley N° 10726<sup>2</sup> (que establecía que las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios), cuyo artículo 2 dispuso lo siguiente:

*“Artículo 2: Cada propietario tendrá un derecho exclusivo sobre su sección y de copropiedad sobre las zonas y servicios comunes del edificio y contribuirá a prorrata a los gastos de los mismos, como son: gastos de administración, mantenimiento, reparaciones, impuestos, arbitrios, seguros, portería, conservación y mantenimiento de ascensores y cualquier otro de naturaleza análoga.”*  
(Resaltado nuestro).

Entonces, en mérito de la acotada ley, se estableció que las secciones en

---

<sup>2</sup> Esta ley fue derogada por la disposición final del Decreto Ley n.° 22112, publicado el 15.3.1978; luego, esta norma fue derogada por la quinta disposición final de la Ley n.° 27157, publicada el 20.7.1999.



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios, no exigiéndose, para fines de la independización respectiva, que se otorgue o apruebe un reglamento interno para la edificación.

7. Sin embargo, hoy en día la tercera disposición final de la Ley N° 27157, señala que:

***“Tercera: De la adecuación de los reglamentos internos***

*Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios.”*

Asimismo, la décimo segunda disposición transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157, dispone que:

***“Decimosegunda.- Adecuación de Reglamento Interno***

*La adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno, que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la publicación del presente Reglamento.”*

En relación a esos dispositivos normativos, en el X Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO**

*“La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio”<sup>3</sup>.*

8. Si bien las disposiciones y el criterio vinculantes citados en el punto anterior se encuentran referidos a la obligación de la adecuación de los reglamentos internos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 27157, estas se deben concordar con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 125 del reglamento de la citada ley, que prescribe que el régimen de propiedad exclusiva y común es de aplicación *“obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo”*.

En tal sentido, puede concluirse que ante la existencia de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal al amparo de lo dispuesto en la

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9.7.2005. Criterio adoptado en las Resoluciones n.° 759-2003- SUNARP-TR-L del 28.11.2003, n.° 388-2000-ORLC/TR del 10.11.2000 y n.° 27-2004-SUNARP-TR-L del 23.1.2004.





## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

Ley N° 10726, sin haberse otorgado el correspondiente reglamento interno, debe exigirse la aprobación o regularización de este acto cuando se pretenda la inscripción de las modificaciones o ampliaciones de fábrica que pudieran afectar áreas comunes u otros aspectos la edificación, por lo que, en este caso será necesaria la previa aprobación del correspondiente reglamento interno.

Para tal efecto, esta instancia considera que los propietarios de las secciones exclusivas pueden recurrir al acuerdo de regularización respectivo o a la aprobación de reglamento interno que pasaremos a comentar.

**9.** El procedimiento de regularización se encuentra recogido en título II del Reglamento de la Ley N° 27157; así, su artículo 19 determina que el acuerdo de regularización se adopta con el voto conforme de la mayoría de todos los propietarios en una reunión convocada para ese efecto. Dicha reunión será convocada notarialmente por cualquiera de los propietarios, precisando el lugar, la fecha y la hora de la reunión, el nombre del solicitante y la agenda a tratar, con mención expresa del trámite de regularización a iniciar. Entre la convocatoria y la fecha de reunión debe haber un periodo mínimo de cinco (5) y máximo (10) días hábiles, conforme a lo establecido en el antedicho artículo.

Es necesario indicar que se presume que las alícuotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario (numeral 5 del artículo 6 de la Ley N° 27157).

El acuerdo deberá constar en un acta simple firmada por los concurrentes y contendrá la información exigida por el artículo 20 del Reglamento de la Ley N° 27157<sup>4</sup>. Asimismo, esta acta deberá ser publicitada conforme a lo dispuesto en el artículo 21<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Artículo 20.- Contenido del acta

El desarrollo de la reunión y sus acuerdos constarán en un acta simple que se redactará en ese mismo acto y será firmada por cada uno de los asistentes a la reunión, en la que se expresará obligatoriamente:

- a) La aprobación del inicio del procedimiento de regularización.
- b) La determinación de la opción del régimen interno, al que se sujetará la edificación dentro de las opciones previstas por el Art. 127 de este Reglamento, o por el Art. 13 de la Ley en su caso.
- c) La aprobación del cuadro de porcentajes de participación en la propiedad de los bienes comunes, o la indicación expresa de la aplicación de la presunción de igualdad de participaciones establecida en la Ley.
- d) La aprobación de los gastos irrogados por la convocatoria, que serán reembolsados a quienes lo sufragaron. Estos gastos serán distribuidos entre todas las secciones, proporcionalmente al porcentaje de participación de cada una de ellas en los bienes comunes, salvo acuerdo distinto.
- e) Si la Junta lo acuerda, podrá hacerse constar el nombramiento del o de los representantes de los propietarios que contratarán los servicios del Verificador Responsable, y que, además, firmarán el FOR y documentos correspondientes. En caso contrario, el trámite deberá realizarlo todos los propietarios en conjunto.
- f) Cualquier otro acuerdo celebrado.
- g) Las oposiciones, precisiones o reservas que cualquier propietario desee hacer constar en el acta.

<sup>5</sup> Artículo 21.- Publicidad y efectos de los acuerdos

21.1 Si los acuerdos fueran adoptados con el voto conforme de todos los propietarios de la edificación, se podrá iniciar el trámite de regularización sin necesidad de requisito adicional alguno.



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

Para oponerse a los acuerdos antes señalados, el interesado tiene un plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, con las reglas establecidas para los procesos sumarísimos en los artículos 546 y siguientes del Código Procesal Civil (numeral 4 del artículo 6 de la Ley N° 27157).

**10.** De otro lado, los interesados también pueden someterse a la siguiente disposición de la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común N° 009-2008-SUNARP/SN:

*“5.2. Aprobación del reglamento interno*

*El reglamento interno se aprueba por el promotor o constructor de la edificación quien debe ser el propietario de la misma.*

*También se aprueba conforme al artículo 39 de la Ley 27157, 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 en las zonas comunes.”*

En este último caso, la convocatoria se realiza por el propietario-constructor o por los propietarios que reúnan por lo menos el 25% de participación en la edificación, debiéndose notificar a los otros propietarios mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales.

Así, en aquellas edificaciones de departamentos que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal, como en este caso, que no cuenten con un reglamento interno, sus propietarios que representan por lo menos el 25% de participación en la edificación pueden convocar a una sesión para tal efecto, debiendo aprobarse el reglamento interno por acuerdo de más del 50% de los propietarios que integran la edificación.

**11.** Según lo descrito, tenemos que la aprobación del reglamento interno de la edificación de la que surgieron las casas que se independizaron en las partidas Nos. 7039114 y 7039132 puede llevarse a cabo con cualquiera de los siguientes procedimientos:

- La regularización del reglamento interno al amparo de los artículos 3 y 6 de la Ley N° 27157, y los artículos 19 al 23 de su Reglamento.
- La aprobación del reglamento interno conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley N° 27157 y la Directiva n.º 009-2008-SUNARP/SN.

En tal sentido, dependerá exclusivamente de los propietarios acogerse a alguno de los procedimientos mencionados, y dependiendo de cuál elijan,

---

21.2 Si alguno de los acuerdos es asumido por mayoría, el acta de la reunión deberá ser comunicada a quienes no asistieron, de la siguiente forma:

- Copias del acta deberán ser fijadas en los lugares más visibles de la edificación, por lo menos durante tres días consecutivos.
- Un extracto del acta, deberá ser publicado, por una vez, en el diario oficial “El Peruano” y en el diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, con la indicación expresa del cuadro de participación porcentual en los bienes comunes.



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

se verificarán los requisitos establecidos para cada uno de ellos.

Siendo así, solo será procedente la inscripción solicitada, si previamente se inscribe la regularización o aprobación del reglamento interno en los términos explicados anteriormente.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por la primera instancia.

**12.** Respecto al numeral 2) de la observación, la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, establece que se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano -material o inmaterial-, que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, se expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. La norma añade: *“dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente Ley”*. (Artículo II del Título Preliminar).

Asimismo, el artículo III del Título Preliminar de la mencionada ley regula la presunción legal, disponiéndose que se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referidos en el artículo II y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú es parte.

**13.** Como puede apreciarse, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, si bien pueden ser de propiedad pública o privada, se encuentran sujetos a un régimen especial, regulado en la Ley N° 28296, que tiene por objeto su efectiva y adecuada conservación y protección<sup>6</sup>.

El artículo 1 de la mencionada ley, amplía el concepto de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, clasificándolos en materiales (inmuebles y muebles) e inmateriales. El acápite 1.1 del citado artículo, define que el concepto “inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación”, comprende de manera no limitativa, los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, **centros históricos** y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y

---

<sup>6</sup> Artículo V del Título Preliminar de la Ley N° 28296: Artículo V.- Protección

Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, independientemente de su condición privada o pública, están protegidos por el Estado y sujetos al régimen específico regulado en la presente Ley. El Estado, los titulares de derechos sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y la ciudadanía en general tienen la responsabilidad común de cumplir y vigilar el debido cumplimiento del régimen legal establecido en la presente Ley.

El Estado promoverá la participación activa del sector privado en la conservación, restauración, exhibición y difusión de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su restitución en los casos de exportación ilegal o cuando se haya vencido el plazo de permanencia fuera del país otorgado por el Estado.



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

actividad humana urbanos y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, tradicional, científico o tecnológico, su entorno paisajístico y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional. La protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, comprende el suelo y subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante, en la extensión técnicamente necesaria para cada caso.

Con la Ley N° 28296 se amplía el concepto de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, considerando ya no sólo a los previamente declarados, sino incorporando conceptos tales como centros históricos, ambientes y conjuntos monumentales, y sus áreas circundantes de protección, entre otros.

**14.** En cuanto a las medidas generales de protección el artículo 20 de la mencionada ley establece:

***“Artículo 20.- Restricciones a la propiedad***

*Son restricciones básicas al ejercicio de la propiedad de bienes muebles e inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación:*

*a) Desmembrar partes integrantes de un bien mueble o inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.*

*b) Alterar, reconstruir, modificar o restaurar total o parcialmente el bien mueble o inmueble, sin autorización previa del Instituto Nacional de Cultura en cuya jurisdicción se ubique.” (Lo resaltado es nuestro).*

Asimismo, el artículo 22.1, en cuanto a las medidas de protección de bienes inmuebles, establece:

***“Artículo 22.- Protección de bienes inmuebles***

*22.1 Toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere para su ejecución de la autorización del Ministerio de Cultura.” (Lo resaltado es nuestro).*

Como se puede advertir la ley es clara al establecer las restricciones al ejercicio de derecho de propiedad respecto de bienes que forman parte del patrimonio cultural de la nación, al señalar que ningún acto que lo afecte puede realizarse sin autorización expresa del Ministerio de Cultura.

**15.** En el mismo sentido, el Reglamento de la Ley N° 28296, aprobado por D.S. N° 011-2006-ED, señala:

***“Artículo 28.- Autorización de ejecución de obra en bienes culturales inmuebles***

*La ejecución de toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere de la autorización del Ministerio de Cultura. Ésta se emite a través de la opinión favorable del delegado ad hoc designado por el Ministerio de*



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

*Cultura, para la emisión de la Resolución de Licencia de Edificación o de Habilitación Urbana, cuando corresponda, en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento”.*

### **“Artículo 28 - A.- Otras intervenciones en bienes culturales inmuebles**

*Para el caso de las intervenciones en bienes culturales inmuebles no comprendidas en la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, tales como conservación, consolidación, mantenimiento, rehabilitación, restitución, reconstrucción e intervenciones en espacios públicos, el Ministerio de Cultura aprueba su ejecución, dentro de un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles. Lo señalado comprende a los bienes culturales muebles integrantes y/o accesorios del bien cultural inmueble, así como sus componentes. A solicitud de parte, el Ministerio de Cultura podrá aprobar la determinación de sectores de intervención en bienes culturales inmuebles para su ejecución.”*

Conforme se advierte las medidas de protección establecidas tanto en la Ley como en su reglamento están destinadas a evitar que se ejecuten obras que puedan producir el deterioro o destrucción del inmueble, siendo necesario para ello que el Ministerio de Cultura, previamente, evalúe si estas afectan de modo perjudicial al inmueble, y emita la correspondiente autorización.

**16.** Con relación al tema materia de la presente, en el LXII<sup>7</sup> Pleno de este colegiado realizado en sesión de los días 5 y 6 de agosto de 2010, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN CENTROS HISTÓRICOS MONUMENTALES**

*“Es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la nación al amparo de la Ley 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado”.*

*Criterio adoptado en la Resolución N° 308-2010-SUNARP-TR-T del 20/8/2010.*

En el presente caso, conforme al Plan Maestro Histórico de Lima, 2019-2029 los predios bajo análisis al encontrarse ubicados en el Jirón Paruro Nos. 555 y 551, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, se encuentran en el Centro Histórico de Lima<sup>8</sup>, el cual de conformidad a la Resolución Suprema N° 2900 del Ministerio de Educación del 28/12/1972 se encuentra dentro de la Zona Monumental de Lima, por consiguiente, forma parte del Patrimonio Cultural de la Nación.

En tal sentido, para la procedencia de la presente rogatoria, será imperativo que exista autorización expresa por parte del Ministerio de Cultura.

Por las razones expuestas, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación** formulada por la primera instancia.

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 6/9/2010.

<sup>8</sup> En el que se reconoce el Centro Histórico de Lima como un espacio vivo, en el que tanto sus edificaciones como su gente se conjugan y retroalimentan de manera indisoluble conformando el Paisaje Urbano Histórico.



## RESOLUCIÓN No. - 2937 -2022-SUNARP-TR

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 160-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 20.06.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento, conforme los fundamentos vertidos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral