



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

Arequipa, 24 de mayo de 2018.

APELANTE : **ELVIS DELGADO ALVIS**
TÍTULO : **N° 02555802 DEL 28.11.2017.**
RECURSO : **N° 004468 DEL 20.02.2018.**
REGISTRO : **PREDIOS-AREQUIPA**
ACTO : **SUBDIVISIÓN**
SUMILLA



TRANSFERENCIA DE BIENES COMUNES DE UNA EDIFICACIÓN SUJETA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

"En el proceso de transferencia de los bienes comunes de unidades sometidas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se pueden distinguir dos etapas: a) La desafectación o cambio de naturaleza del bien de dominio común, el cual a consecuencia del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios se convertirá en un bien de dominio exclusivo y b) La transferencia de la zona desafectada que para pasar a formar parte de dominio privado requerirá de escritura pública."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la subdivisión del inmueble inscrito en la partida registral N° 01117195 del Registro de Predios de Arequipa, en los sub lotes: 1-A con un área de 1483.08 m² y 1-B, con un área de 889.62 m², así como la independización de este último lote a favor de la Asociación de Empresas del Parque Industrial de Arequipa.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Parte notarial de la escritura pública de fecha 02.08.2017 otorgada ante notario Javier Rodríguez Velarde.



- c) Copia certificada notarialmente del acta de junta de propietarios de fecha 02.04.2009.
- d) Copia certificada notarialmente del acta de junta de propietarios de fecha 20.11.2012
- e) Declaración jurada formulada por Mauricio José Carlos Pérez Wicht San Román.
- f) Declaración jurada formulada por el representante de la Corporación Aceros Arequipa S.A.
- g) Declaración jurada formulada por los representantes del Banco de Crédito.
- h) Declaración jurada formulada Gabriela Silva García García.
- i) Declaración jurada formulada por Jorge Fernando García García.
- j) Formulario único de habilitación urbana-FUHU
- k) Memoria descriptiva del terreno matriz visada por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
- l) Memoria descriptiva del sub lote 1A visada por la Municipalidad Provincia de Arequipa.
- m) Memoria descriptiva del sub lote 1B visada por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
- n) Plano de subdivisión visado por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
- o) Plano perimétrico del sub lote 1B visado por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
- p) Plano perimétrico del sub lote 1A visado por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
- q) Resolución Gerencia N°543-2010-MPA/GDU de fecha 21.06.2010
- r) Copia certificada de la Resolución Gerencial N° 1344-2008-MPA/GDU de fecha 31.12.2008.
- s) Certificado negativo de catastro N°001-2018-MPA-IMPLA/GAT del sub lote 1B.
- t) Certificado negativo de catastro N°001-2018-MPA-IMPLA/GAT del sub lote 1A
- u) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público Carlos Butrón Fuentes, en los términos siguientes:

"(...)



2. ANALISIS

I. De la calificación registral

-Con objeto de subsanar el interesado presenta nueva documentación de lo cual se observa lo siguiente:

2.1. Se aprecia que en el ítem 3 del Anexo F se omite consignar el número de Resolución, N° de sub lotes que se autoriza subdividir y las obras por ejecutar, sírvase subsanar.

2.2. Las páginas del Fuhu no se encuentran visadas por la Municipalidad competente; sírvase subsanar, se hace notar al interesado que en la Resolución Gerencial N°546-2010-MPA/GDU sexto párrafo, se indica que la Municipalidad correspondiente efectúa la visación correspondiente.

2.3. Por otro lado en la Resolución Gerencial N°1344-2008-MPA/GD; en el artículo tercero se aprecia que se debe considerar como carga registral las conexiones domiciliarias de agua potable, electricidad y desagüe en lo sub lotes referidos, se hace ver al interesado que dicha partida (matriz) tiene un reglamento interno con sus respectivas independizaciones y adjudicaciones, por lo tanto sírvase pronunciarse y presentar documentación por parte de la Municipalidad competente, si la referida carga técnica, recae también sobre las partidas independizadas, las cuales están inmersas dentro del sub lote 1-A.

2.4. Asimismo, debe tenerse en cuenta que al subdividirse el predio cambiará la nomenclatura de las independizaciones; sírvase aclarar al respecto.

2.5. Se debe presentar documentación, en la cual se acredite el consentimiento de los copropietarios Alfredo Gustavo Torres Herrera y Nolvi Abelarda, los cuales son actuales propietarios de las secciones 14 y 15.

2.6. En el plano de ubicación se aprecia que existe área construida, respecto del sub lote 1B sírvase pronunciarse.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación bajo los siguientes argumentos:

- El Registrador, a través de una primera esquila emitida el 18.12.2017, hace observaciones que fueron totalmente superadas mediante el respectivo escrito de subsanación y con fecha 13.02.2018 una vez más se emite una nueva esquila de observación en la cual el Registrador advierte defectos novísimos, dice que hay omisiones, sin embargo la Oficina de Catastro de Registros Públicos al momento de calificar los planos anexos, no los ha determinado.



- El artículo 4 de la Ley Complementaria a la Ley N°26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencias Notarial, indica que la subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza únicamente con el formulario registral o puede formalizarse mediante escritura pública, señalados además que para la inscripción de la subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal u otro. En nuestro caso se ha cumplido escrupulosamente con ello.



III. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N°01117195 del Registro de Predios de Arequipa, corre inscrito el lote 1, manzana B, ubicado en la Calle N°14, de la Urbanización parque industrial, Arequipa.
- En el asiento B.3 obra inscrito el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal
- En el asiento B006 corre inscrita la adecuación del reglamento interno a la disposiciones de la Ley N°27157.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana y estando al informe oral efectuado por el abogado Carlos Quiróz Paulet, de lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si el acto cuya inscripción se solicita conlleva a la necesaria modificación del reglamento interno inscrito.
- Si habiéndose presentado la Resolución Municipal de subdivisión procede observar el título sobre la base del FUHU.
- Si el acto de subdivisión ha sido aprobado por la mayoría prevista en el artículo 135 del Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.



VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la subdivisión del inmueble inscrito en la partida registral N° 01117195 del Registro de Predios de Arequipa, en los sub lotes: 1-A con un área de 1483.08 m² y 1-B, con un área de 889.62 m², así como la independización de este último lote a favor de la Asociación de Empresas del Parque Industrial de Arequipa (ADEPIA).



La subdivisión implica el fraccionamiento del predio urbano matriz y su ejecución registral conlleva la independización de las porciones resultantes.

El fraccionamiento de un predio urbano opera en el ámbito extraregstral mediante la autorización municipal de subdivisión o de hecho con la ejecución de algún acto susceptible de regularización en los términos de las Leyes 27157 y 27333. Éste acto tiene consecuencias registrales a través de la apertura de nuevas partidas para los sub lotes resultantes de la subdivisión.

2. Ahora bien, para la inscripción del acto solicitado mediante el título apelado, se ha presentado, entre otros documentos, la Resolución Gerencial N°1344-2008-MPA/GDU de fecha 31.12.2008, la cual resuelve:

“SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: *Declarar procedente la subdivisión sin cambio de uso del terreno urbano que cuenta con un área de 2,372.70 m² (dos mil trescientos setenta y dos metros cuadrados con setenta decímetros cuadrados) de propiedad de la Asociación de Empresas del Parque Industrial de Arequipa, se encuentra ubicado con frente a la calle 14 manzana B, lote N°1 de la Urbanización Parque Industrial, perteneciente a la jurisdicción del distrito de Cercado, provincia y departamento de Arequipa, inscrita en la partida registral N° 01117195 de la zona registral N°XII-Sede Arequipa (SUNARP) Oficina Registral de Arequipa, destinado para Vivienda Residencial de Media Densidad (R3). Adecuado por Ordenanza Municipal N°495-2007-MPA Plan de Desarrollo Urbano de Arequipa.*

ARTICULO SEGUNDO: *El terreno descrito en el artículo primero queda subdividido de la siguiente manera:*



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

<i>Sub-lote 1-A</i>	=	<i>1 483.08 m²</i>
<i>Sub-lote 1-B</i>	=	<i>889.62 m²</i>
TOTAL LOTE MATRIZ	=	2372,70 m²

Los sub-lotes áreas netas que aparecen en el plano N°1088-2008 MPA/GDU/SGAH y las memorias descriptivas, forman parte integrante de la presente Resolución.

(...)"



Como se aprecia, mediante la referida Resolución, se está dividiendo el predio inscrito en la partida N° 01117195 del Registro de Predios con un área de 2372,70 m², en dos fracciones, denominadas Sub-lote 1-A y Sub-lote 1-B.

3. Revisada la indicada partida se tiene que en el asiento B.2, obra la inscripción de la fábrica del inmueble, según la cual el mismo consta de dos sectores, sector "A" y sector "B". El sector A está compuesto por las secciones 1, 2, 3, 4, 11, 14 y 15 y el sector B, por las secciones 5, 6, 7, 8, 12, 13, 16, 17 y 18. Adicionalmente las sección 9 constituida por una porción de terreno, ubicado en la parte posterior de la Edificación, cuya área es de 952.00 m² y cuya construcción se efectuará en el futuro y la sección 10 constituida por los aires de la sección N° 2, se encuentra ubicada en el segundo nivel, entre los ejes 1 y 3, con un área de 59.08 m² y cuya construcción se efectuará en el futuro.

Posteriormente, en el asiento B.3 se ha registrado el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, el cual en el asiento B006 fue adecuado a las disposiciones de la Ley N°27157 y de su reglamento aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.

Siendo que de acuerdo al reglamento inscrito, sobre el inmueble coexisten bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común, el inmueble se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, el cual es definido por el artículo 129 del Reglamento de la Ley N°27157 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.



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

En ese sentido, tenemos a un inmueble que de manera previa a la subdivisión aprobada por la Municipalidad, se encontraba sometido a un régimen especial.

4. El artículo 957 del Código Civil regula el régimen de la propiedad predial señalando que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

Posteriormente, el artículo 958 al regular el régimen de la propiedad horizontal prescribe que la propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia.

Teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (antes régimen de propiedad horizontal) es necesario para la inscripción de cualquier acto sobre la partida respectiva, sujetarnos a la normatividad relativa al referido régimen, que en este caso lo constituye la Ley N°27157 y su reglamento, así como las disposiciones sobre la materia contempladas por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

5. Ahora bien, de acuerdo al reglamento interno inscrito en los asientos B.3 y B006, el inmueble cuenta con 18 secciones. Asimismo, se ha regulado que son bienes de propiedad común: el terreno, los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores y demás elementos estructurales, los pasajes, pasadizos, la vías y áreas de circulación de uso común, las obras decorativas exteriores de la edificación, los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, entre otros.

Como se aprecia el reglamento interno contempla al terreno como un bien común, es decir, como un bien de todos los propietarios de las secciones.

6. Ahora bien, conforme a la resolución y planos presentados todo el terreno, sujeto el régimen de propiedad exclusiva y común, ha sido dividido en dos sub lotes, los sub lotes 1-A y 1-B.

Todas las secciones anteriormente señaladas se encuentran sobre el terreno que es de propiedad común, por lo tanto, cualquier modificación que ha de producirse sobre el mismo, tiene que ser aprobada por la junta de propietarios.



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

Así, es el caso que se pretende la independización del sub lote 1-B, a favor de ADEPIA, lo que implicaría la desafectación de una parte del terreno (que es de propiedad común) del Régimen al cual se encontraba sometido, para pasar a ser de dominio exclusivo de un solo propietario (ADEPIA)



Tenemos entonces, dos actos, el primero, la desafectación o cambio de naturaleza del bien de dominio común a bien de dominio exclusivo, y el segundo, la transferencia de la zona desafectada para pasar a formar del dominio exclusivo de uno de los propietarios de las secciones.

7. Una vez obtenida la desafectación del bien común resultará necesario para que ésta área sea de propiedad exclusiva, la respectiva transferencia que deberá encontrarse contenida en escritura pública, puesto que esta es la formalidad que se requiere para su acceso al Registro de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil y VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la que podrá ser formalizada por el Presidente de la Junta de Propietarios, quien ejerce la representación legal de la misma en el supuesto que la junta de propietarios también autorizó la transferencia; o ser realizada con la intervención de todos los propietarios en aplicación extensiva de lo dispuesto por el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.

8. El artículo 135 del Reglamento de la Ley N°27157 señala lo siguiente:

“Artículo 135.-Actos de disposición de bienes comunes

La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

(...)”

En el mismo sentido, la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN en el segundo párrafo del numeral 5.3 ha establecido lo siguiente:

“De conformidad con el artículo 135 del Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, para los casos de modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta, gravamen, cesión en uso o la afectación



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

permanente en zonas comunes, se requiere un acuerdo por mayoría calificada de 2/3 de las participaciones”

De acuerdo a las referidas normas, la desafectación de un área común deberá ser aprobada por la junta de propietarios. El acuerdo requiere de la mayoría calificada de 2/3 de las participaciones



9. En el caso bajo análisis, **no se ha cumplido con presentar el acta de junta de propietarios que apruebe la desafectación del área correspondiente al sub lote 1B** que es objeto de independización, con los requisitos establecidos en el artículo 149¹ del D.S. N°135-2006-VIVIENDA. Asimismo, no se ha presentado la escritura pública en la que se formalice la transferencia del área objeto de desafectación a favor de ADEPIA.

En consecuencia, se debe ampliar la observación formulada.

10. Por otro lado, el acto de la desafectación así como el de la subdivisión implicará la exclusión de una sección regulada en el reglamento interno y la posible modificación de las demás secciones.

Asimismo, se ha presentado el acta de junta de propietarios de fecha 20.11.2012, donde se indica que como consecuencia de la subdivisión se crearán nuevas secciones, se replantearán las existentes, y se crearán nuevas áreas comunes.

La formalidad del Reglamento Interno está prevista en el artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por tanto cualquier modificación al reglamento inscrito debe revestir la misma formalidad².

1. Artículo 149 del D.S. 135-2006-VIVIENDA dispone: “En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta”.

² Artículo 86.- Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno con el voto favorable 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



Asimismo para la modificación del Reglamento Interno debe tenerse en cuenta el artículo 89 del reglamento antes indicado que señala:



“Artículo 89.- Modificación de Reglamento Interno

Para la calificación de actos mediante los cuales se modifica un Reglamento Interno se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) *El acto mediante el cual la mayoría calificada de los propietarios de una edificación, de conformidad con lo previsto por el artículo 135 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, acuerda la desafectación de bienes comunes y se autoriza al Presidente de la Junta para efectuar la enajenación o gravamen correspondiente, dará lugar a la independización a nombre de la Junta de Propietarios, del área involucrada para lo cual se deberán presentar los documentos que sustenten dicha independización, según se trate de un área destinada a formar parte de la edificación o no.” (...)*
- c) *Para formalizar la modificación del reglamento interno que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas y dar lugar a la correspondiente acumulación o independización de las unidades respectivas se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física. La modificación también puede ser otorgada sólo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno. Si el reglamento interno contiene cláusula autoritativa, el propietario podrá otorgar unilateralmente una escritura pública de modificación del reglamento interno.*

Todas las referidas modificaciones deberán ser reflejadas en el reglamento interno inscrito, por lo que corresponde la inscripción de su modificación al amparo del artículo 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En el presente caso, no se ha cumplido con presentar la modificación del reglamento interno con la formalidad establecida por el artículo 86 RIRP esto es, escritura pública o documento privado con firma certificada por

no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente. El reglamento interno presentado adjunto al Formulario Único de Edificaciones (FUE), requerirá certificación notarial de firmas.

La inscripción de Reglamento Interno solicitada al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobada por Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, se realizará en mérito a la Resolución del organismo formalizador competente.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aun cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación.



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios, acompañado de los planos respectivos que grafiquen y acrediten las modificaciones producidas.



En ese sentido, corresponde también ampliar la observación formulada.

11. Por otro lado, el artículo 60 señala que la independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

“a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

(...)”

Como se aprecia de la norma, uno de los documentos necesarios para la inscripción de la independización lo constituye el Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), y su anexo F.

12. Para la inscripción del título se ha presentado, entre otros documentos el anexo F para la subdivisión de predio urbano. De la revisión de dicho documento, no se aprecia que haya consignado el número de la Resolución que autoriza la subdivisión, por lo que el Registrador formuló observación.

Asimismo, se aprecia que las páginas del FUHU no se encuentran visadas por la Municipalidad.

13. El Tribunal Registral en reiteradas resoluciones ha señalado que si bien el título formal para la independización de un predio urbano es el FUHU y su anexo F visado por la municipalidad, con mayor razón dará mérito a la



independización la resolución misma de aprobación y sus respectivos planos.



Así, no es el formulario la causa directa de la inscripción de la subdivisión, sino la decisión municipal, que obra en la Resolución correspondiente. El Fuhu como todos los formularios fue creado para agilizar y facilitar los trámites y procedimientos de habilitación y edificación urbana, pero no otorga mayor seguridad que la propia resolución municipal.

Por tanto, tratándose de un documento público que es causa directa de la subdivisión, no impide la inscripción si no se ha señalado el número de resolución que autoriza la subdivisión ni se han visados las páginas del Fuhu, cuando ya se adjunta la Resolución respectiva; lo señalado va en línea del Acuerdo aprobado en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el días 27.08.2015 que señala:

TITULO FORMAL PARA LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANIO

“El requisito del Fuhu para la independización del predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad”

En el presente caso, con el título se ha presentado la Resolución presentado la copia certificada de la Resolución N°1344-2008-MPA/GDU que aprueba la subdivisión del predio inscrito en la partida registral N°01117195 en los sub lotes 1-A y 1-B.

Siendo el Fuhu (y su anexo F) un requisito mínimo conforme al citado acuerdo, y habiéndose presentado la Resolución Municipal respectiva, es que no procede formular observación sobre la base del primero de los documentos, por lo que corresponde revocar los numerales 2.1 y 2.2.

14. En cuanto al numeral 2.3, se advierte que en la Resolución Gerencial N°1344-2008-MPA/GDU se ha indicado lo siguiente.

“ARTICULO TERCERO: Considérese como carga registral las conexiones domiciliarias de agua potable, desagüe y electricidad, en los sub-lotes referidos



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

en el artículo anterior, concediéndose un plazo de seis (6) meses para su instalación y habilitación de los servicios”.



Al respecto, en vista de que conforme a la Resolución Gerencial la subdivisión afecta a todo el terreno sobre el cual se encuentran las secciones de propiedad exclusiva, las cargas a las que hace referencia la citada resolución afectarían a los dos sub lotes y por lo tanto, también a las secciones independizadas.

Siendo ello así, se debe confirmar el numeral 2.3 de la observación formulada.

15. Por otro lado, se indica que al subdividirse el predio cambiará la nomenclatura de las independizaciones.

Al respecto, la desafectación de un área de uso común, así como la subdivisión solicitada implicará como se indicó, una necesaria modificación del reglamento interno, dentro de las modificaciones producidas se encuentra el cambio de nomenclatura de las secciones integrantes del régimen de propiedad exclusiva y común, que incluye las secciones independizadas.

En consecuencia, se debe confirmar el numeral 2.4 de la observación

16. En el numeral 2.5 se señala que se debe presentar documentación en la cual se acredite el consentimiento de los copropietarios Alfredo Gustavo Torres Herrera y Nolvi Abelarda, actuales propietarios de las secciones 14 y 15.

Teniendo en cuenta que la subdivisión se realiza sobre el terreno que es de propiedad común de todos los propietarios de las secciones exclusivas, dicho acto deberá ser autorizado por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, así lo establece el artículo 135 del Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA³.

³ Artículo 135: La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

17. Ahora bien, al título se ha adjuntado las actas de juntas de propietarios de fechas 02.04.2009 y 20.11.2012. En esta última junta se acuerda, entre otros aspectos, ratificar y convalidar la autorización para la subdivisión del inmueble aprobada vía Resolución Gerencial N°1344-2008-MPA/GDU.



Se aprecia del acta de la referida junta, que los acuerdos se han adoptado con la participación de:

- Alberto Jochamowitz Stafford, en representación de la Asociación de Empresas del Parque Industrial de Arequipa
- Jorge Alberto García La Rosa, en representación de la Asociación de Empresas del Parque Industrial de Arequipa
- Corporación Aceros Arequipa, representada por Rosa Rodríguez Cotrina
- Ladrillerías Unidas, representada por Javier Tejeda Castro.
- José Humberto Sánchez Romero, en representación del Banco de Crédito del Perú
- Jorge Fernando García García y Gabriela Silva García García.

18. Revisada la partida N°01117195 del Registro de Predios, se advierte que en el asiento C.1 obra inscrita la independización del inmueble a favor de la Asociación de Empresas del Parque Industrial de Arequipa.

De acuerdo a la partida del inmueble, del total de secciones integrantes del régimen de propiedad exclusiva y común, las secciones N°2, N°6, N°7, N°12, N°13, N°14, N°15, N°16, N°17 y N°18, han sido independizadas.

Revisadas las partidas en donde corren inscritas las independizaciones se tiene como propietarios al Banco de Crédito del Perú, la Asociación de Empresas del Parque Industrial, la sociedad conyugal conformada por Alfredo Gustavo Torres Herrero y Nolvi Alberta Uberlinda Sánchez Torres y, Ladrilleras Unidas S.A.

mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

Por otro lado, con relación a las otras secciones, al no figurar registradas sus independizaciones, de acuerdo a lo publicitado son de propiedad de la Asociación de Empresas del Parque Industrial de Arequipa.



19. De acuerdo a lo publicitado por la partida, se tiene que de los propietarios antes señalados, 3 figuran suscribiendo el acta en la que se acuerda ratificar la subdivisión, y son: el Banco de Crédito, titular de las secciones 2 y 6: Ladrilleras Unidas S.A, titular de las secciones 16, 17 y 18 y, la Asociación de Empresas del Parque Industrial de Arequipa, titular de las demás secciones (al no figurar en la partida más independizaciones de las referidas anteriormente).

Teniendo en cuenta que ADEPIA es titular de la mayoría de las secciones, ello conlleva a que tenga el mayor porcentaje de participación en las áreas comunes, por lo que el acuerdo contenido en el acta de junta de propietarios de fecha 20.11.2012, se habría adoptado con el voto de más de las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva. No obstante lo señalado, no se ha cumplido con acreditar la convocatoria a dicha junta tal como se encuentra previsto en el artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157 cuyo TUO ha sido modificado por el D.S.035-2006-VIVIENDA y el último párrafo del artículo 87 del RIRP

Por lo que se amplía la observación en este extremo.

20. Por otro lado, se advierte la falta de adecuación de los acuerdos contenidos en las actas de fechas 02.04.2009 y 20.11.2012 con los antecedentes registrales, por cuanto por escritura pública de fecha 01.07.2015 inscrita con fecha 31.07.2015, la sociedad conyugal conformada por Alfredo Gustavo Torres Herrero y Nolvi Alberta Uberlinda Sánchez Torres adquieren la titularidad de las secciones 14 y 15 respectivamente, por lo que se requiere de su consentimiento para celebrar cualquier acto de disposición sobre el terreno de propiedad común, como es el caso de la subdivisión

Siendo ello así, se debe confirmar el numeral 2.5 de la observación formulada.

21. Cabe añadir, que revisada la partida correspondiente a ADEPIA se tiene que a la fecha en que se celebró la junta de propietarios Alberto



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A


Jochamowitz Stafford y Jorge Alberto García La Rosa no contaban con la representación de la asociación ni las facultades para intervenir en la referida junta.




Así, en el asiento B041 corre inscrito el consejo directivo para el periodo 2012-2013 vigente a la fecha de la junta, la cual no se encuentra presidida por ninguno de los antes nombrados, sino presidida por **Diego Francisco Muñoz Najar Rodrigo**. Asimismo, en el referido asiento consta la remoción de **Alberto Jochamowitz Stafford** en el cargo de administrador, y el nombramiento como gerente a **Jorge Alberto Alejandro García**.

Si bien este último intervino en la junta, dentro de las facultades que le fueran conferidas no se encuentra el de representar a la asociación en la celebración de actos de disposición, como lo es el acto de subdivisión.

En ese sentido, se debe ampliar la observación formulada.

- 
22. No obstante lo señalado anteriormente, es menester indicar que como consta de la partida registral del bien N° 01117195, allí obra inscrito en el asiento B00006 la Adecuación del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios en mérito al documento privado con firmas legalizadas de fecha 06 de enero de 2016 según reza del asiento registral; que siendo así, resulta que dicha adecuación importa aunque no de manera expresa, pero se concluye que tácitamente se ha dejado sin efecto la modificación integral del reglamento interno aprobado en la junta de propietarios celebrada con fecha 02.04.2009, aspecto que debe ser aclarado en la forma legal correspondiente.

En ese sentido, lo que corresponde es ampliar la observación en ese sentido.

- 
23. Finalmente, conforme al RIRP para la inscripción de la subdivisión se deberá presentar el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, requisito que no se ha cumplido en el caso del título apelado, al haberse presentado los planos en copia certificadas que no cuentan con la firma del funcionario que las certifica, por lo tanto, no pueden ser consideradas como copias certificadas sino como copias simples, y en consecuencia, no serán objeto de calificación hasta que se presenten con la formalidad requerida.



RESOLUCIÓN N° 335-2018-SUNARP-TR-A

En ese sentido, se debe revocar y ampliar el numeral 2.6 de la observación formulada.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 079-2018-SUNARP/PT de fecha 26.03.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.


Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales(s) Luis Eduardo Ojeda Portugal y Víctor Javier Peralta Arana autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.


VII. RESOLUCIÓN

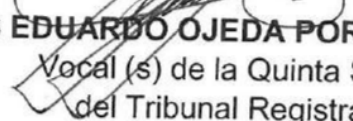
CONFIRMAR los puntos 2.3, 2.4 y 2.5, **REVOCAR** los puntos 2.1, 2.2 y 2.6; y, **AMPLIAR** la observación formulada de acuerdo a lo desarrollado en los considerandos 9, 10, 19, 21 y 22 de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.




VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


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


LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral