



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *386* -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 16 FEB. 2018

**APELANTE** : LUIS ALFREDO TEJADA RIPALDA.  
**TÍTULO** : N° 1844493 del 29/8/2017.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 09 01-2017.090654 del 15/11/2017.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Regularización de ampliación de fábrica, reglamento interno, independización, entre otros.

**SUMILLA** :

### PLURALIDAD DE REGLAMENTOS INTERNOS

La inscripción del reglamento interno general de una edificación constituye acto previo para la inscripción de los reglamentos internos particulares de cada bloque o sector.

### 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.



### ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de ampliación de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, así como el reglamento interno, independización, entre otros, respecto del departamento "B" ubicado en la avenida La Paz N° 280, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la ficha N° 1132181 que continúa en la partida electrónica N° 41114975 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Copia certificada del acta de junta de propietarios del 3/8/2017, expedida el 28/8/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra, que consta a fojas 8 y 9 del Libro de Actas de Junta de Propietarios legalizado el 4/8/2017 ante el mencionado notario y registrado en el Libro Notarial bajo el N° 229536-17.
- Copia certificada de las fojas 3 a 7 del Libro de Actas de Junta de Propietarios legalizado el 4/8/2017 ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra y registrado en el Libro Notarial bajo el N° 229536-17, expedido el 29/8/2017 por el mencionado notario, en donde constan las citaciones cursadas a los departamentos "A", "C", "D" y "E".

En el reingreso por subsanación del 3/11/2017 se presentó la siguiente documentación:



- Documento privado denominado "anexo 4" suscrito por Luis Alfredo Tejada Ripalda y por arquitecto Luis Antonio Palomino Meneses, cuyas firmas fueron certificadas el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.
- Constancia de convocatoria a la junta de propietarios del 3/8/2017, suscrita por Luis Alfredo Tejada Ripalda en su condición de Presidente de la Junta Directiva, cuya firma fue certificada el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.
- Constancia de quórum de la junta de propietarios del 3/8/2017, suscrita por Luis Alfredo Tejada Ripalda en su condición de Presidente de la Junta Directiva, cuya firma fue certificada el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.
- Formulario Registral (FOR) N° 2 suscrito por Luis Alfredo Tejada Ripalda y autorizado por arquitecto Luis Antonio Palomino Meneses, cuyas firmas fueron certificadas el 2/11/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por arquitecto Luis Antonio Palomino Meneses, cuya firma fue certificada el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 473-2017-SGOPR-GDU-MDSM del 24/7/2017 suscrito por Ana María Del Hierro Salinas en su condición de Subgerente de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de San Miguel.
- Memoria descriptiva de independización y reglamento interno suscrito por Luis Alfredo Tejada Ripalda y por arquitecto Luis Antonio Palomino Meneses, cuyas firmas fueron certificadas el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01), elaborado en octubre del 2017, autorizado por arquitecto Luis Antonio Palomino Meneses, cuyas firmas fueron certificadas el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.
- Plano de distribución (lámina A-01), elaborado en octubre del 2017, autorizado por arquitecto Luis Antonio Palomino Meneses, cuyas firmas fueron certificadas el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.
- Plano de independización (lámina I-01), elaborado en octubre del 2017, autorizado por arquitecto Luis Antonio Palomino Meneses, cuyas firmas fueron certificadas el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra.



Con el recurso de apelación se adjuntó plano de ubicación y localización (lámina U-01), elaborado en noviembre del 2017, autorizado por arquitecto Luis Antonio Palomino Meneses.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Iris Mabel Rodríguez Jaramillo observó el título en los siguientes términos:

1. Se mantiene la observación en tanto que, de la partida electrónica N° 41062886 en el cual consta la Unidad Inmobiliaria "C", se advierte que existe una copropiedad conformada por Jorge Carlos Baila Cajahuanca y Ruth Gladys Tello García. En ese caso, ambos propietarios debieron participar y figurar dentro del acta de junta de propietarios; a menos de que exista poder delegado hacia uno de ellos.
2. De los términos de la citación, colocada dentro de la constancia de convocatoria, no se precisa la fecha en que se realizó la convocatoria a la junta de propietarios. Con lo cual, no procede su calificación en tanto no puede determinarse si la



## RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

convocatoria se realizó dentro del régimen señalado en el art. 146 de la Ley 27157; es decir, con una anticipación no menor a los 5 (cinco) días naturales.

3. De la declaratoria de fábrica (ampliación del tercer piso - Departamento B), sírvase subsanar el plano de ubicación en tanto las medida total del predio, según consta inscrito en la foja 169 tomo 342 partida N° 07026139, las medidas perimétricas son las siguientes: Frente: 12.00 ml., Derecha: 40.00 ml., Izquierda: 40.00 ml., y Fondo: 12.00 ml. y no como se han consignado.

4. De la revisión del título archivado N° 18076 del 19/9/1986, correspondiente a la ampliación de la fábrica inscrita en el asiento 28 foja 339 tomo 401 partida N° 07026139, se advierte que en el tercer nivel del departamento B existe un pozo de luz y parte de la escalera que son zonas bajo el régimen de propiedad común; sin embargo, este no figura en el plano de independización presentado. Por otro lado, de la revisión de la partida N° 41114975 partida de la independización del Departamento B, del reglamento interno inscrito en el asiento 29 Foja 339 tomo 401 partida N° 07026139, se advierte que el área ocupada del tercer piso es 61.4050 m<sup>2</sup>; sin embargo, en el reglamento interno presentado se expresa que, el área ocupada es de 63.69 m<sup>2</sup>, En suma, de producirse la ampliación del área ocupada respecto a áreas que fueron establecidas como zonas de uso común, es necesario la aprobación de la junta de propietarios para la transferencia y adjudicación de una parte de los ambientes de uso común a un propietario, tal como señala el art. 148 de la Ley 27157.

5. Dentro de los puntos de agenda de la junta de propietarios figura el de "modificar y elaborar el reglamento interno, adecuándose a la Ley 27157". Sin embargo, se presentó un nuevo reglamento interno correspondiente al Departamento B. De este último punto sirve detallar que, no procedería la inscripción de un segundo reglamento interno correspondiente a una unidad inmobiliaria en tanto, no cumple con los requisitos señalados en el art. 154 de la Ley 27157 en la medida que, de los planos presentados se advierte que no existen áreas comunes dentro del departamento B.

6. Sírvase modificar el reglamento interno que consta inscrito, adecuándole a la Ley 27157 y asignando el nuevo porcentaje de participación como resultado de la ampliación realizado en el Departamento B.

BASE LEGAL: Art. 2011° del Código Civil, y arts. 31° y 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Respecto al extremo 1 de la denegatoria de inscripción, indica que Jorge Carlos Baila Cajahuanca registró su asistencia a la junta de propietarios en su condición de esposo y señaló que su esposa, en dicha ocasión, no podía asistir, teniendo conocimiento de los acuerdos a tratar. Por dicho motivo, Jorge Carlos Baila Cajahuanca solicitó registrar únicamente su firma.

- Respecto al extremo 2 de la denegatoria de inscripción, indica que en las copias certificadas de las convocatorias, figuran la fecha de convocatoria y la fecha de realización del acta de junta de propietarios. Se cumple con los cinco días de anticipación.

- Respecto al extremo 3 de la denegatoria de inscripción, indica que se adjunta nuevo plano de ubicación y localización reformulado.



- Respecto al extremo 4 de la denegatoria de inscripción, indica que se adjunta nuevo plano reformulado.

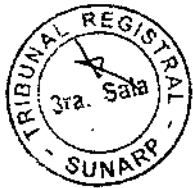
- Respecto al extremo 5 de la denegatoria de inscripción, indica que la modificación y el reglamento interno existente consiste en adecuar a la Ley N° 27157, correspondiente a los artículos referidos a los porcentajes de participación en las áreas de uso común.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 342 de fojas 169 a 174 y de fojas 296 a 300, que continúa en el tomo 401 de fojas 338 a 341 y en la partida electrónica N° 07026139 del Registro de Predios de Lima

En los antecedentes registrales citados se registró el predio ubicado en la avenida La Paz N° 280-284-288, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, que contaba con un área de 480.00 m<sup>2</sup>, encerrados en los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- **Por el frente** : La avenida La Paz, con 12.00 ml.
- **Por la derecha** : Entrando, propiedad de terceros, con 40.00 ml.
- **Por la izquierda** : Entrando, propiedad de terceros, con 40.00 ml.
- **Por el fondo** : Con propiedad de terceros, con 12.00 ml.



En el asiento 22 a fojas 299 y 300 del tomo 342 se registró la declaratoria de fábrica del predio *submateria*, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 943 del 5/8/1968.

En el asiento 28 a fojas 339 del tomo 401 se registró la ampliación de fábrica del predio *submateria*, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 18076 del 15/9/1986.

En el asiento 29 a fojas 340 del tomo 401 se registró el reglamento interno de propiedad horizontal, por el cual se registrarán cada una de las secciones que conforman el predio *submateria*, conforme a la escritura pública del 1/8/1988 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda, obrante en el título archivado N° 82269 del 11/8/1988.

En virtud de ello, se independizaron las siguientes unidades inmobiliarias:

Unidad Inmobiliaria	Ficha
Departamento tienda N° 284	1132178
Departamento tienda N° 288	1132179
Departamento A	1132180
Departamento B	1132181
Departamento C	1132182
Departamento D	1132183
Departamento E	1132184

En el asiento 30 a fojas 340 y 341 del tomo 401, como consecuencia de las independizaciones realizadas, se registró la modificación de área del predio *submateria*, quedando reducido a zonas comunes, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 82269 del 11/8/1988.

Ficha N° 1132178 que continúa en la partida electrónica N° 41062843 del Registro de Predios de Lima





## RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

En la ficha y partida citada se registró el departamento – tienda ubicado en la avenida La Paz N° 284, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, precisando sus áreas, linderos y medidas perimétricas, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 8.00%.

En el asiento 2-c de la ficha citada se registró el dominio de la unidad inmobiliaria a favor de Josefina Tejada Ripalda, de estado civil soltera.

Ficha N° 1132179 que continúa en la partida electrónica N° 41062851 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citada se registró el departamento – tienda ubicado en la avenida La Paz N° 288, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, precisando sus áreas, linderos y medidas perimétricas, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 8.00%.

En el asiento C00001 de la partida citada se registró el dominio de la unidad inmobiliaria a favor de Germana Rosaura Tejada Ripalda, de estado civil soltera.

Ficha N° 1132180 que continúa en la partida electrónica N° 41062878 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citada se registró el departamento "A" ubicado en la avenida La Paz N° 280, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, precisando sus áreas, linderos y medidas perimétricas, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 16.50%.

En el asiento C00001 de la partida citada se registró el dominio de la unidad inmobiliaria a favor de Margarita Luz Pulgar Silvestre, de estado civil soltera.

Ficha N° 1132181 que continúa en la partida electrónica N° 41114975 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citada se registró el departamento "B" ubicado en la avenida La Paz N° 280, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, precisando sus áreas, linderos y medidas perimétricas, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 15.50%.

En el asiento 2-c de la ficha citada se registró el dominio de la unidad inmobiliaria a favor de Luis Alfredo Tejada Ripalda, de estado civil soltero.

Ficha N° 1132182 que continúa en la partida electrónica N° 41062886 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citada se registró el departamento "C" ubicado en la avenida La Paz N° 280, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, precisando sus áreas, linderos y medidas perimétricas, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 15.50%.

En el asiento C00001 de la partida citada se registró el dominio de la unidad inmobiliaria a favor de Jorge Carlos Baila Cajahuanca y de Ruth Gladys Tello García, ambos de estado civil solteros.





Ficha N° 1132183 que continúa en la partida electrónica N° 41114983 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citada se registró el departamento "D" ubicado en la avenida La Paz N° 280, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, precisando sus áreas, linderos y medidas perimétricas, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 15.50%.

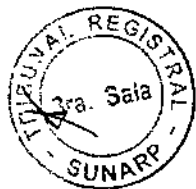
En el asiento C00001 (página 3) de la partida citada se registró el dominio de la unidad inmobiliaria a favor de Julia Fidelia Alvarado viuda de Iparraguirre (de estado civil viuda) y de la sociedad conyugal conformada por Andrés Fredy Yparraguirre Alvarado y María Yolanda Ramírez Tuesta.

En el asiento C00001 (página 4) de la partida citada se registró traslación de dominio por sucesión intestada de la cuota ideal que sobre la unidad inmobiliaria le correspondían a la causante Julia Fidelia Alvarado viuda de Iparraguirre, fallecida el 1/11/2012, a favor de Andrés Fredy Yparraguirre Alvarado, en su calidad de hijo, conforme a la sucesión intestada inscrita en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 70450446 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao.

Ficha N° 1132184 que continúa en la partida electrónica N° 41062894 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citada se registró el departamento "E" ubicado en la avenida La Paz N° 280, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, precisando sus áreas, linderos y medidas perimétricas, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 21.00%.

En el asiento 2-c de la ficha citada se registró el dominio de la unidad inmobiliaria a favor de Mercedes Filomena Tejada Ripalda, de estado civil soltera.



**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede exigir la inscripción del reglamento interno general cuando se solicita la inscripción del reglamento interno de una parte o sector de la unidad inmobiliaria.
- ¿Cuándo resulta exigible la adecuación de reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157?

**VI. ANÁLISIS**

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto,



## RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En esa misma línea, el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos establece que las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, entre otros aspectos, deberán:

"(...)

a) **Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.** En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona (...)" (El resaltado es nuestro).

2. Ahora bien, el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común<sup>1</sup> es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común<sup>2</sup>. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.



La particularidad, por consiguiente, del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios.

Por ello es que se admite que la constitución de dicho régimen no sólo sea mediante un acto específico de constitución (acto jurídico) por parte de sus titulares, sino también con el solo hecho de la existencia de un edificio en el que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas.

3. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el T.U.O mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

<sup>1</sup> Dicho régimen se encuentra regulado por la Ley N° 27157 y su reglamento cuyo TUO fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-MTC, norma última que lo define en su artículo 129 como aquel "(...) 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".

<sup>2</sup> En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como "propiedad horizontal", en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, como sucede en el caso de la propiedad "ordinaria"; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.



Con anterioridad a la vigencia de dichas normas, el régimen legal de las edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo y por bienes de dominio común y servicios comunes se encontraba contemplado en el Decreto Ley N° 22112, Ley de Propiedad Horizontal, promulgada el 14 de marzo de 1978, y su reglamento, D.S. N° 019-78-VC, promulgado el 27 de abril de 1978.

Antes de estas normas, la propiedad horizontal se encontraba regulada por la Ley N° 10726 y su reglamento aprobado por D.S. N° 25 del 6 de marzo de 1959.

#### 4. La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 señala que:

“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 Decimosegunda Disposición Transitoria del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, que aprueba el T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, dispone que:

“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”.

#### 5. En ese mismo sentido en el CXIX Pleno del Tribunal Registral<sup>3</sup> se aprobó el siguiente acuerdo:

##### **ADECUACION DEL REGLAMENTO INTERNO A LA LEY 27157**

“La adecuación del Reglamento Interno a la Ley 27157, implica su modificación y la de los porcentajes de participación de las secciones de propiedad exclusiva sobre los bienes y gastos comunes, si estos no son compatibles con dicha Ley o adolecieran de las exigencias señaladas por ésta, los mismos que pueden ser modificados por acuerdo de la Junta de Propietarios con el quórum y mayorías señaladas por la Tercera Disposición Final de la ley acotada”.

Dicho acuerdo se basó, entre otros, en los siguientes fundamentos:

- La intención de la Ley N° 27157 es facilitar el acuerdo de adecuación de los reglamentos internos a dicha ley, pues, en segunda convocatoria puede incluso ser adoptado con la asistencia de un solo propietario que vote a favor del acuerdo de adecuación.
- Cuando en el anterior reglamento interno no se hubiere asignado porcentaje de participación en los bienes comunes a algunas secciones (estacionamientos) y a otras sí (departamentos), al adecuarse a la Ley N° 27157, deberá asignarse a los que no se les hubiere asignado. Para ello, se requeriría modificar el reglamento interno y además modificar los porcentajes de participación.
- No podría admitirse que sólo se adecúe algunos artículos del reglamento y “dejar” que el resto (sobre todo el que contiene los porcentajes de participación en los bienes comunes), continúe como se encontraba anteriormente (sin

<sup>3</sup> Realizada en sesión extraordinaria modalidad no presencial el día 26 de mayo de 2014.







## RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

asignar porcentajes a las secciones de propiedad exclusiva. Eso no sería adecuación.

6. Respecto a la oportunidad en que debe efectuarse la adecuación del reglamento interno a la Ley N° 27157, el X Pleno del Tribunal Registral<sup>4</sup> 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”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 759-2003-SUNARP-TR-L del 28 de noviembre de 2003, N° 388-2000-ORLC/TR del 10 de noviembre de 2000 y N° 27-2004-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2004.

Cabe mencionar que los precedentes que son de obligatorio cumplimiento para las instancias registrales, conforme a lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>5</sup>.

7. Por otro lado, las normas vigentes regulan el contenido obligatorio que debe tener el Reglamento Interno, entre otros aspectos, los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes y gastos comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.



El reglamento interno tiene como característica ser un negocio jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta al dominio de los propietarios, transformando una situación dominical, normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, al vincular indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes.

La segunda característica fundamental es que da origen a un régimen especial de propiedad (propiedad exclusiva y propiedad común), en el cual se establece un sistema complejo de facultades, limitaciones, cargas y obligaciones, que viene a constituir una “lex rei” que vincula a los otorgantes del acto y a los sucesivos adquirentes.

8. Respecto a la pluralidad de reglamentos internos, el artículo 45 de la Ley N° 27157 establece lo siguiente:

### “Artículo 45.- De la pluralidad de reglamentos internos

45.1 En todos los casos se puede otorgar más de un Reglamento y conformar la respectiva junta de propietarios por áreas físicamente determinables, que comprenden un conjunto de unidades, si así lo acuerdan la mayoría simple del total de propietarios.

45.2 De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta

<sup>4</sup> Realizado en sesión ordinaria los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.

<sup>5</sup> Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma posterior.

(...)



General de Propietarios con delegados de las diferentes juntas de propietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten la edificación en su conjunto.

45.3 La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre juntas y demás aspectos concernientes, serán fijados en un Reglamento Interno General”.

Por su parte, el artículo 154 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA señala lo siguiente:

**“Artículo 154.- Pluralidad de Reglamentos Internos**

De producirse la delimitación de sectores o bloques, cada uno de ellos podrá contar con su reglamento interno propio. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre juntas de propietarios y demás aspectos concernientes a la edificación en su conjunto, serán fijados en un Reglamento Interno General común para todos los bloques o secciones.”

Como puede apreciarse, en una misma edificación por acuerdo de la mayoría de los propietarios, pueden delimitarse dos o más sectores, esto es, áreas físicamente determinadas, y aprobar un reglamento interno para cada uno de los sectores. En lo que respecta a las características que deben reunir los sectores que se delimitan, es decir, los requisitos de carácter objetivo de los mismos, estos no han sido establecidos en las normas reseñadas. Lo que sí resulta claro de las normas bajo comentario es que coexistirán:

- Secciones de propiedad exclusiva agrupadas en sectores o bloques.
- Bienes y/o servicios comunes de cada sector o bloque.
- Bienes y/o servicios comunes del conjunto de la edificación.

9. Al respecto, en el L Pleno del Tribunal Registral, realizado el 3/8/2009, se adoptó el siguiente acuerdo:

**PLURALIDAD DE REGLAMENTOS INTERNOS**

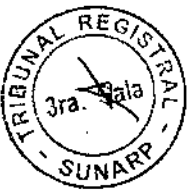
“La inscripción del reglamento interno general de una edificación, constituye un acto previo para la inscripción de los reglamentos internos particulares de cada bloque o sector”. (El subrayado es nuestro).

Dicho acuerdo se basa en los criterios esbozados en la Resolución N° 429-2006-SUNARP-TR-L del 20/7/2006:

- La relación entre el reglamento interno de cada sector y el reglamento interno general común es de subordinación del primero al segundo de los nombrados.
- Para que la edificación se divida en sectores, debe adoptar dicho acuerdo la mayoría de los propietarios de toda la edificación. Es la mayoría de los propietarios de toda la edificación la que determina el número de sectores, la ubicación de cada sector y los bienes comunes de la edificación en su conjunto.
- Por lo tanto, para registrar un reglamento interno de cada sector o bloque se requiere que previa o simultáneamente se registre el reglamento interno general de toda la edificación.

Además, para la aprobación del acuerdo se tuvo en cuenta que:

- La determinación de los bloques o sectores que contarán con reglamento interno propio debe ser adoptada por la mayoría simple del total de propietarios de la edificación y no por la mayoría simple del total de propietarios del bloque o sector. Ello implica la preexistencia del reglamento interno general.
- Como se señaló la relación entre el reglamento interno general y los reglamentos internos de cada bloque o sector es de subordinación de los segundos al primero. Es decir, los reglamentos internos propios no son





## RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

autónomos sino que tienen que adecuarse al reglamento general.

- Si se registrase el reglamento interno propio de cada bloque o sector sin que previamente se registre el reglamento interno general, las zonas y servicios comunes del conjunto de la edificación no tendrían regulación alguna, es decir, no habrían reglas para su uso y mantenimiento.
- Conforme al artículo 39 de la Ley 27157 todas las edificaciones en las que existan secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes, deben contar necesariamente con un reglamento interno.
- Por lo tanto, para registrar un reglamento interno de cada bloque o sector se requiere que previa o simultáneamente se registre el reglamento interno general de toda la edificación.

10. En el presente caso, de la revisión del tomo 342 de fojas 169 a 174 y de fojas 296 a 300, que continúa en el tomo 401 de fojas 338 a 341 y en la partida electrónica N° 07026139 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio matriz, se advierte lo siguiente:

- En el asiento 22 a fojas 299 y 300 del tomo 342 se registró la declaratoria de fábrica del predio *submateria*, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 943 del 5/8/1968.
- En el asiento 28 a fojas 339 del tomo 401 se registró la ampliación de fábrica del predio *submateria*, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 18076 del 15/9/1986.
- En el asiento 29 a fojas 340 del tomo 401 se registró el reglamento interno de propiedad horizontal, por el cual se registrarán cada una de las secciones que conforman el predio *submateria*, conforme a la escritura pública del 1/8/1988 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda, obrante en el título archivado N° 82269 del 11/8/1988.

En virtud de ello, se independizaron las siguientes unidades inmobiliarias:

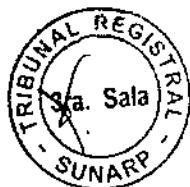
Unidad inmobiliaria	Ficha
Departamento tienda N° 284	1132178
Departamento tienda N° 288	1132179
Departamento A	1132180
Departamento B	1132181
Departamento C	1132182
Departamento D	1132183
Departamento E	1132184

- En el asiento 30 a fojas 340 y 341 del tomo 401, como consecuencia de las independizaciones realizadas, se registró la modificación de área del predio *submateria*, quedando reducido a zonas comunes, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 82269 del 11/8/1988.

Como se puede apreciar, el departamento "B" (independizado en la ficha N° 1132181 que continúa en la partida electrónica N° 41114975 del Registro de Predios de Lima) se encuentra sujeto al reglamento interno de propiedad horizontal inscrito en el asiento 29 a fojas 340 del tomo 401 (que continúa en la partida electrónica N° 07026139 del Registro de Predios de Lima).

11. Ahora bien, de la lectura del acta de junta de propietarios del 3/8/2017, se aprecia lo siguiente:

(...)  
AGENDA  
(...)





2. Modificar y elaborar el reglamento interno, adecuándose a la Ley 27157, a fin de determinar los porcentajes de participación en áreas de uso común solicitado por documento privado con firmas legalizadas ante notario público de Lima.

3. Autorizar la regularización de la ampliación de declaración de fábrica con independización del inmueble "B", propiedad del Sr. Luis Tejada Ripalda. Así como ampliación de obra efectuadas en cualquiera de los inmuebles, al amparo de la Ley 27157.

(...)

DESARROLLO DE LA AGENDA:

(...)

2.- PUNTO N° 2.- **Elaborar el reglamento interno, adecuándose a la Ley 27157**, a fin de determinar los porcentajes de participación en áreas de uso común solicitado por documento privado con firmas legalizadas ante notario público de Lima. Luego de las explicaciones y **la comprobación de la no existencia de reglamento interno inscrito**. Siendo interés del Sr. Luis Tejada Ripalda, propietario del inmueble ubicado en la letra B, **regularizar la aplicación e independización del tercer piso**, seguidamente y luego de una corta deliberación, de toma (sic) unánime los propietarios de los departamentos vecinos **autorizan al Presidente a efectuar lo solicitado de acuerdo a los alcances de la Ley 27157**.

3.- PUNTO N° 3.- Autorizar la **regularización de la ampliación de declaración de fábrica del tercer piso con independización del tercer piso, propiedad del Sr. Luis Tejada Ripalda**. Conforme a lo establecido en el art. 133° del Reglamento General de los Registros Públicos. Luego de una corta discusión y en forma unánime se autoriza al Sr. Presidente de la Junta de Propietarios efectuar la **regularización de la ampliación del tercer piso con ampliación del departamento B, acogiéndose a los alcances de la Ley 27157**, ya que la ampliación (tercer piso) es antigua, antes del año 1999 y con el asesoramiento del arquitecto inscrito como verificador Sunarp, a fin de cumplir con todas las formalidades del caso.

(...)" (El resaltado es nuestro).



Como se puede apreciar, los acuerdos tienen como finalidad la regularización de la ampliación de fábrica del tercer piso del departamento "B" así como la aprobación de la elaboración del reglamento interno a efectos de independizar el mencionado tercer piso.

En virtud a los acuerdos adoptados por la junta de propietarios, se elaboraron los demás documentos que forman parte del presente título (FOR, informe técnico de verificación, reglamento interno, memoria descriptiva y planos), los cuales se encuentran referidos a la regularización de la ampliación de fábrica, reglamento interno, independización, entre otros actos, todos **referidos únicamente al departamento "B"** inscrito en la ficha N° 1132181 que continúa en la partida electrónica N° 41114975 del Registro de Predios de Lima y a las secciones 1 y 2 que se independizarán de dicho departamento.

12. Siendo que la rogatoria comprende la inscripción del reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común correspondiente al departamento "B" inscrito en la ficha N° 1132181 que continúa en la partida electrónica N° 41114975 del Registro de Predios de Lima, el cual constituiría reglamento interno particular, resulta necesario que – como acto previo – el reglamento interno inscrito en el predio matriz se adecue a la Ley N° 27157 y se modifique a efectos de constituirse como reglamento interno general de la edificación.

Caso contrario, en el supuesto que se decida que no exista pluralidad de reglamentos internos – como acto previo – el reglamento interno inscrito en el predio matriz deberá adecuarse a la Ley N° 27157 y modificar los artículos pertinentes a efectos de incorporar a las unidades inmobiliarias que se





## RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

solicitan independizar así como los nuevos bienes de dominio común que se generen como consecuencia de dicha independización.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar** el extremo 5 de la observación, por los fundamentos antes señalados.

13. El registrador también solicita la adecuación del reglamento interno inscrito a la Ley N° 27157 así como su modificación, a efectos de asignar el nuevo porcentaje de participación como resultado de la ampliación de fábrica realizado en el departamento "B".

Como ya se ha señalado, para la inscripción de cualquier modificación de reglamento interno vigente a la fecha de publicación de la Ley N° 27157, se requiere su adecuación a la Ley N° 27157. En este caso, no se ha presentado el acuerdo de la Junta de Propietarios de aprobar la adecuación del reglamento interno a la Ley N° 27157: en el acto lo que consta es el acuerdo de "elaborar el reglamento interno" y no el acuerdo de aprobar el reglamento interno elaborado.

Asimismo, uno de los datos que deberá contener el reglamento interno de la edificación es el relativo al porcentaje de participación que le corresponde a cada sección de propiedad exclusiva en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio establecido en el reglamento interno.



En la misma línea, el literal f) del artículo 153 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el reglamento interno debe contener obligatoriamente, los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor. Se precisa en el literal siguiente que también debe contener los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, que salvo criterio distinto, serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes.

14. Por su parte, el artículo 130 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, precisa que el porcentaje de participación sobre los bienes comunes es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. Dicho porcentaje es determinado en el reglamento interno y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc. Por lo tanto, el porcentaje que corresponde a las nuevas secciones en que se divide el departamento "B" dependerá del criterio que se adopte para asignar la participación en los bienes comunes.

En consecuencia, corresponde **confirmar** el extremo 6 de la observación, con la precisión consignada en el numeral que antecede.

15. Por otro lado, el artículo 129 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, 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. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios".

Conforme al artículo 130 del mencionado reglamento, citado anteriormente, se desprende que es característica de este régimen que la participación en



los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma.

16. La Junta de Propietarios, de acuerdo a lo que señala el artículo 145 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, concordante con el artículo 47 de esta última, "está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos".

La Junta de Propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el Reglamento.

17. Resulta incuestionable que, de acuerdo a la normativa reseñada, la Junta de Propietarios está conformada por todas aquellas personas que hubiesen adquirido el derecho de propiedad respecto de las unidades de dominio exclusivo que componen la edificación, lo cual, estando a lo previsto en el artículo 949 del Código Civil, se produce a partir de la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

En tal sentido, la Junta de Propietarios está integrada, valga la redundancia, por los propietarios de las diversas unidades, sea que su título de propiedad conste en documento privado, en documento de fecha cierta, en instrumento público o inscrito en el Registro.



18. Ahora bien, en el caso de la solicitud de inscripción de actos relacionados con predios inscritos, la calificación se realiza, conforme a las reglas previstas en el artículo 2011 del Código Civil y artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, sobre la base de la adecuación del título presentado con el antecedente registral, lo cual supone, en el caso de la calificación de actos otorgados por la Junta de Propietarios, la verificación de la calidad de titulares registrales de los intervinientes en el acuerdo, en la medida que se presume la veracidad y certeza del contenido de las inscripciones; por tanto, se presume propietario a quien tenga su dominio inscrito.

Es en base a ello, que constituye el principio de legitimación registral, que se aprobó en el X Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 9 de junio de 2005, el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### QUÓRUM DE SESIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

"Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito."

Como se aprecia, dicha regla es aplicable, en estricto, en la calificación del quórum de la sesión de la junta de propietarios, es decir, en la verificación de la concurrencia del número de asistentes que se requieren para sesionar válidamente.

No puede negarse que la situación descrita resulta contradictoria: por un lado no se requiere de la inscripción para adquirir el derecho de propiedad y en consecuencia no se requiere de la inscripción para asistir a la junta de propietarios. Y de otro lado, el Registro sólo puede reputar como propietarios



## RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

a aquellos que cuentan con derecho inscrito, pues no podría ser de otra manera en virtud del principio de legitimación.

19. En el presente caso, revisada el acta de junta de propietarios del 3/8/2017, se aprecia que asistieron a la sesión las siguientes personas:

Unidad inmobiliaria	Nombre
Departamento "B"	Luis Tejada Ripalda
Departamento "C"	Jorge Baila Cajahuanca
Departamento "E"	Mercedes Tejada Ripalda
Departamento – tienda ubicado en la avenida La Paz N° 284	Josefina Tejada Ripalda <sup>6</sup>
Departamento – tienda ubicado en la avenida La Paz N° 288	Rosaura Tejada Ripalda <sup>7</sup>

De la revisión de los antecedentes registrales de las mencionadas unidades inmobiliarias, se aprecia que sus porcentajes de participación son los siguientes:

Unidad inmobiliaria	Porcentaje
Departamento "B"	15.50 %
Departamento "C"	15.50 %
Departamento "E"	21.00 %
Departamento – tienda ubicado en la avenida La Paz N° 284	8.00 %
Departamento – tienda ubicado en la avenida La Paz N° 288	8.00 %
<b>TOTAL</b>	<b>68.00 %</b>



20. Ante ello, el registrador deniega la inscripción solicitada por cuanto el departamento "C", inscrito en la partida electrónica N° 41062886 del Registro de Predios de Lima, es de copropiedad de Jorge Carlos Baila Cajahuanca y de Ruth Gladys Tello García (solteros, conforme a la información obrante en la mencionada partida registral), por lo que ambos debieron intervenir en la sesión de junta de propietarios por derecho propio o mediante poder.

Al respecto, cabe mencionar que el artículo 971 del Código Civil establece que las decisiones sobre el bien común, en los casos de copropiedad, se adoptarán por:

- 1) Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
- 2) Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

Dicha norma añade que en caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

En este caso, el copropietario Jorge Carlos Baila Cajahuanca ostenta el 50% sobre el departamento "C", esto es, no alcanza la mayoría absoluta requerida para los actos de administración ordinaria.

21. Sin embargo, teniendo en cuenta el precedente de observancia obligatoria citado en el considerando 18 del presente análisis y que los acuerdos adoptados no requieren una mayoría calificada – considerando que

<sup>6</sup> Representada por Mercedes Tejada Ripalda, por poder.

<sup>7</sup> Representada por Mercedes Tejada Ripalda, por poder.



los acuerdos son los siguientes: elección de presidente de junta de propietarios, reglamento interno del departamento "B" (reglamento interno particular), regularización de la ampliación de fábrica del departamento "B" y poder a favor del Presidente de la Junta de Propietarios a fin de realizar los actos necesarios vinculados a los anteriores acuerdos –, la participación de Jorge Baila Cajahuanca como copropietario del departamento "C" no requiere ser tomada en cuenta para determinar el quórum de la junta de propietarios ni la mayoría para la adopción de los acuerdos.

Siendo ello así, se debe considerar que la sesión de junta de propietarios se realizó con la participación de propietarios que representan el 52.50 % (sin considerar al departamento "C"), cumpliendo con el quórum para llevar a cabo la sesión de junta de propietarios en primera convocatoria (inició a las 7:00 pm) y la mayoría necesaria para adoptar los acuerdos antes señalados.

Por tal motivo, corresponde **dejar sin efecto** el extremo 1 de la observación.

**22.** En el extremo 2 de la denegatoria de inscripción, el registrador señala que en la constancia de convocatoria no se precisa la fecha en que se realizó la convocatoria a la junta de propietarios, lo cual impide determinar si se realizó con una anticipación no menor de cinco días naturales, conforme al artículo 146 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157.

Respecto a la acreditación de la convocatoria a junta de propietarios, corresponde remitirse a lo establecido en el último párrafo del artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que expresa lo siguiente:

**"Artículo 87.- Inscripción de junta de propietarios**

(...)

La convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley No. 27157<sup>8</sup>. También podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el Presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno".

De acuerdo al tenor transcrito, a efectos de acreditar la convocatoria se puede presentar, alternativamente, los documentos a que se refiere el reglamento interno, en su defecto los establecidos en el artículo 146 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, o la constancia formulada por el presidente que contenga declaración en los términos expresados en dicho artículo.

**23.** En forma concordante con ello y conforme se ha expresado en las Resoluciones N° 1652-2014-SUNARP-TR-L del 2/9/2014, N° 2346-2014-SUNARP-TR-L del 10/12/2014, entre otras<sup>9</sup>, respecto de la constancia de

<sup>8</sup> **Artículo 146.- Convocatoria**

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, la Junta de Propietarios deberá ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de cinco (5) días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsimil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación. Los avisos y carteles contendrán la indicación del día, hora y lugar de la reunión y las materias a tratarse.

Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, la Junta deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres (3) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada.

Las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio.

<sup>9</sup> Tales como las Resoluciones N° 2063-2015-SUNARP-TR-L del 15/10/2015, N° 1226-2014-SUNARP-







## RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

convocatoria corresponde remitirse también a la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN<sup>10</sup>, Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, en cuyo numeral 5.10 señala lo siguiente:

### 5.10. APLICACIÓN DE DIRECTIVA DE ASOCIACIONES.-

La convocatoria a cualquier junta de propietarios se acredita, facultativamente a elección del interesado, por el mecanismo previsto en la directiva de regularización de consejos directivos de asociaciones civiles.

La formalización por escritura pública o las declaraciones juradas son otorgadas, indistintamente, ya sea por el presidente de la junta o por la persona designada en la propia asamblea.

A efectos de determinar los alcances de la disposición mencionada, debemos entender que ésta se correspondía con la directiva de asociaciones, aludiendo a la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 331-2001-SUNARP-SN del 3/12/2001, que regulaba la calificación de la convocatoria a asambleas generales de asociaciones.<sup>11</sup>

Dicha norma, sobre la cual se basaba lo dispuesto por el artículo 5.10 de la directiva fue derogada por la Tercera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, reglamento que a su vez ha sido derogado por el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, (en adelante RIRPJ), aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 038-2013-SUNARP/SN, vigente desde el 4/4/2013.

24. Siendo ello así, para efectos de realizar la calificación de la convocatoria, debe tenerse presente lo establecido en el RIRPJ respecto al contenido de la constancia:

### "Artículo 56.- Requisitos de la constancia relativa a la convocatoria.

La constancia sobre convocatoria deberá indicar lo siguiente:

- a) Nombre completo de la persona que efectúa la convocatoria y su cargo. Cuando la convocatoria sea realizada por un órgano colegiado, deberá indicarse el nombre completo y cargo de la persona que ejecuta la convocatoria a nombre del órgano colegiado de acuerdo a facultades legales o estatutarias. Cuando la convocatoria sea realizada por una autoridad o institución, deberá indicarse el nombre de la entidad y el nombre completo del funcionario que la ejecuta;
- b) Se precisará que la convocatoria se realizó conforme a ley o al estatuto y que los miembros o los integrantes del órgano de la persona jurídica tomaron conocimiento de la convocatoria; y,
- c) La reproducción de los términos de la convocatoria".

Cabe indicar que el contenido de dichas normas resulta pertinente en la acreditación de la convocatoria, por lo que corresponde tenerlas en consideración a fin de la verificación de la convocatoria.

25. En el presente caso, si se ha presentado la constancia de convocatoria a la junta de propietarios del 3/8/2017 formulada por Luis Alfredo Tejada

TR-L del 1/4/2014.

<sup>10</sup> Aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008.

<sup>11</sup> Así también se narra en el último párrafo del numeral 4 de los antecedentes de la directiva lo siguiente: "Asimismo, se hace necesario aclarar en forma expresa que la convocatoria de las juntas de propietarios se acredita de la misma forma establecida por la directiva de regularización de consejos directivos de las asociaciones civiles. En tal sentido, la formalización de las escrituras públicas o las declaraciones juradas se otorgan solo por el presidente de la junta, o por la persona designada por la misma asamblea. En tal caso se entenderá que la representación recae en forma indistinta, ya sea en el presidente por mandato legal, o en la persona designada por acto voluntario."





Ripalda en su condición de Presidente de la Junta de Propietarios, cuya firma fue certificada el 30/10/2017 por notario de Lima Manuel Noya de la Piedra, en la que consta lo siguiente:

"(...)

**CONSTANCIA DE CONVOCATORIA**

Yo, Luis Tejada Ripalda, identificado con DNI N° 08744852, con domicilio en Av. La Paz N° 280 interior B, distrito de San Miguel, provincia de Lima, departamento de Lima, en mi condición de Presidente electo, de conformidad con los artículos 51° y 56° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, **DECLARO BAJO JURAMENTO, que la convocatoria a la asamblea general celebrada el jueves 03 de agosto del año 2017. Se ha realizado en la forma prevista en el estatuto, con la anticipación debida, habiéndose notificado a todos los miembros, quienes tomaron conocimiento de la convocatoria.**

A continuación se reproducen los términos de la convocatoria:

**CITACIÓN**

Señores:

Miembros de la JUNTA DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIA LA PAZ N° 280, DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

Mediante el presente se cita a todos los miembros a la asamblea general de junta de propietarios.

Primera convocatoria

Fecha : Jueves, 03 de agosto del 2017

Hora : 7:00 pm.

Segunda convocatoria

Fecha : Jueves, 03 de agosto del 2017

Hora : 7:30 pm

LUGAR: Puerta principal de la avenida La Paz N° 280, interior E, ubicado en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

AGENDA a tratar:

- 1.- Instalación de la junta directiva y elección del presidente de la Junta de Propietarios, así como, autorización para la legalización y apertura del primer libro de actas.
- 2.- Modificar y/o elaborar el reglamento interno, adecuándose a la Ley 27157 a fin de determinar los porcentajes de participación en áreas de uso común, solicitado por documento privado con firmas legalizadas ante notario público de Lima.
- 3.- Autorizar la regularización de ampliación de fábrica con independización del inmueble "B", propiedad del Sr. Luis Tejada Ripalda. Así como ampliaciones de obra efectuadas en cualquiera de los inmuebles al amparo de la Ley 27157.
- 4.- Otorgar facultades al presidente de la Junta de Propietarios.

Atentamente,

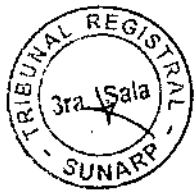
Luis Tejada Ripalda

Presidente de la Junta de Propietarios

(...)" (El resaltado es nuestro).

En el texto citado consta que el Presidente electo de la Junta de Propietarios declaró que se convocó a la sesión de junta de propietarios del 3/8/2017 en la forma prevista en el reglamento interno (mencionó "estatuto"), con la anticipación debida y que todos los propietarios tomaron conocimiento de la misma.

Con dicha constancia ha quedado acreditada la convocatoria a la sesión de junta de propietarios del 3/8/2017, no siendo necesario que conste la fecha de la citación, como requiere el registrador, toda vez que se ha dejado constancia que se convocó con la anticipación debida y conforme al reglamento interno.





## RESOLUCIÓN No. -386 -2018-SUNARP-TR-L

En tal sentido, corresponde **revocar** el extremo 2 de la observación.

**26.** Sin perjuicio de lo anterior, en la mencionada constancia de convocatoria se aprecia que la citación fue cursada por Luis Tejada Ripalda en su condición de Presidente de la Junta de Propietarios; sin embargo, su elección en dicho cargo se produjo en la sesión de junta de propietarios del 3/8/2017, por lo que no pudo convocar bajo dicha condición con anterioridad.

Además, debe considerarse que Luis Tejada Ripalda, como propietario del departamento "B", tiene un porcentaje de participación de 15.50%, por lo que no tendría facultad de convocatoria.

Al respecto, en el CLV Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión extraordinaria modalidad presencial el día 26 de agosto de 2016, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>12</sup>:

### CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS POR EL 25% DE PARTICIPACIONES

"Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para tratar cualquier materia que se señale en la convocatoria.

Ello es también aplicable cuando existe presidente inscrito con período de funciones vigente, y el 25% de propietarios convoca acreditándose la muerte, renuncia o incapacidad del presidente."

Criterio sustentado en la Resolución N° 380-2015-SUNARP-TR-L del 20/2/2015.



Por tal motivo, al amparo del literal c.2 del artículo 33 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde **señalar** que el título adolece del defecto antes advertido.

**27.** Respecto al extremo 3 de la denegatoria de inscripción, referido a la discrepancia de las medidas perimétricas consignadas en el plano de ubicación y localización (lámina U-1) con los antecedentes registrales<sup>13</sup>; en el recurso de apelación, el interesado señala que subsana el defecto advertido con la presentación de un nuevo plano de ubicación y localización (lámina U-1) reformulado.

Sin embargo, el contenido del nuevo plano de ubicación y localización (lámina U-1) presentado en el recurso de apelación es el mismo que el presentado inicialmente, manteniendo la discrepancia de las medidas perimétricas de los linderos de la izquierda y derecha en relación con lo que consta en los antecedentes registrales. Más aún, cuando se advierte que dicho defecto también consta en el plano de distribución (lámina A-01) y en el plano de independización (lámina I-01).

Además, se advierte que en el nuevo plano de ubicación y localización (lámina U-1) presentado en el recurso de apelación, la firma del arquitecto Luis Palomino Meneses no se encuentra certificada notarialmente, lo cual

<sup>12</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 7/10/2016.

<sup>13</sup> En el plano presentado consta que el predio matriz, por la izquierda y por la derecha, mide 42.00 ml., lo cual discrepa con los antecedentes registrales, donde consta los linderos de la izquierda y de la derecha miden 40.00 ml.



contraviene lo dispuesto en el literal c) del artículo 25<sup>14</sup> y el artículo 29<sup>15</sup> del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157.

Por lo expuesto, corresponde **dejar subsistente** el extremo 3 de la observación.

28. Finalmente, respecto al extremo 4 de la denegatoria de inscripción, referido a las discrepancias del plano de independización (lámina I-01) y el reglamento interno presentados en relación a los antecedentes registrales; en el recurso de apelación, el interesado señala que subsana el defecto advertido con la presentación de un nuevo plano reformulado.

Como se puede apreciar, al no cuestionarse lo advertido por el registrador e indicar que subsanará dichos defectos, se puede concluir que el interesado se allana a la observación; sin embargo, no se ha presentado nuevo plano ni se ha corregido el defecto advertido en el reglamento interno.

En tal sentido, corresponde **dejar subsistente** el extremo 4 de la observación.

Con la intervención de la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar, autorizada mediante Resolución N° 72-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**DEJAR SIN EFECTO** el extremo 1, **REVOCAR** el extremo 2, **DEJAR SUBSISTENTES** los extremos 3 y 4, **CONFIRMAR** los extremos 5 y 6 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **señalar** que adolece del defecto advertido en el considerando 26, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



*Mirtha Rivera Bedregal*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
 Presidenta de la Tercera Sala  
 del Tribunal Registral

<sup>14</sup> **Artículo 25.- Documentos que se adjuntan al FOR**

Los documentos que se acompañarán al FOR, son:

(...)

c) Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas.

(...)

Los planos y el Informe Técnico de Verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores.

<sup>15</sup> **Artículo 29.- Presentación del FOR**

El FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el Verificador Responsable ante el notario competente, quien procederá al examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización y a la legalización de sus firmas en los documentos señalados. Asimismo, constatará la habilitación del Verificador Responsable.





RESOLUCIÓN No. - 386 -2018-SUNARP-TR-L

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Vocal del Tribunal Registral

**MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR**  
Vocal (s) del Tribunal Registral