



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 17 de febrero de 2023

APELANTE : **RHONY ALEXIS VALERA ARANA**
TÍTULO : **3374581-2022 del 10.11.2022**
RECURSO : **023A-2022- H.T.D. N.º 26855 del 13.12.2022**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º V- SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **PREDIOS DE TRUJILLO**
ACTO : **REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN**
SUMILLA :

Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

No pueden acogerse al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común las edificaciones que carecen de áreas comunes. La existencia de un cimiento monolítico no constituye elemento suficiente que por sí solo pueda sustentar la constitución de dicho régimen.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicita la inscripción del reglamento interno e independización bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común respecto a la edificación que consta inscrita en la partida n.º 11468792 del Registro de Predios de Trujillo.

Para tal efecto, se han adjuntado documento privado de independización y reglamento interno suscritos por César Augusto Reyes Valle y Luis Héctor Espinoza Tarazona, en representación de la Derrama Magisterial, y plano de independización elaborado por el Arq. Leopoldo Martínez Castillo, cuyas firmas han sido certificadas por el notario de Lima José Urteaga Calderón el 17.10.2022.

Con el recurso de apelación se acompaña plano de estructura de cimentación monolítica.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público (e) de la Oficina Registral de Trujillo Bruno V. Inafuku García dispuso la tacha sustantiva del título mediante esquila del 18.11.2022, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

I. ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACIÓN CON REGLAMENTO INTERNO BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN - P.E. N° 11468792
II. DEFECTOS INSUBSANABLES:



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

Se solicita la independización con reglamento interno bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, respecto al predio matriz ubicado en RESIDENCIAL MAGISTERIAL EL GOLF DE TRUJILLO MZ F LOTE 4-VICTOR LARCO HERRERA, inscrito en la partida antes referida.

Ante ello y según lo establecido por la Ley N° 27157 y su reglamento, al hablar de una independización bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se debe cumplir indispensablemente la coexistencia de una edificación integrada por secciones de dominio exclusivo, así como de áreas y servicios comunes que permitan el aprovechamiento de las unidades exclusivas.

Siendo esto así, para el presente caso, verificando y contrastando el plano de fábrica con el plano de independización, se advierte que las unidades exclusivas: UIPE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 son plenamente independientes una de la otra, pues no comparte áreas ni bienes comunes que sirvan de aprovechamiento y disfrute de dichas secciones exclusivas; por lo tanto, **resulta improcedente la constitución de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común "sin que existan zonas comunes" y bienes comunes que compartan y estén sujetos al régimen en cuestión**, tal como lo ha establecido el Tribunal Registral en su Resolución N° 134-2020-SUNARP-TR-T de fecha 12.02.2020.

En ese sentido, se le sugiere solicitar su independización acogiéndose a los requisitos establecidos en el artículo 60° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto es adjuntando la resolución municipal que autoriza la subdivisión, así como, el plano de subdivisión, la constancia negativa de catastro, con las formalidades ya conocidas, es decir debidamente sellados y visados por la municipalidad competente.

*Por lo tanto, de lo antes expuesto y siendo que los defectos advertidos son de naturaleza insubsanable se procede a la **TACHA SUSTANTIVA** del presente título, de conformidad al art. 42° del T.U.O del R.G.R.P.

III. BASE LEGAL:

Art. 32° y 42° del TUO del R.G.R.P.

Arts. 60° y 63° del R.I.R.P.

Resolución N° 134-2020-SUNARP-TR-T: *"De acuerdo con la Ley N. 27157 y su reglamento, procede la constitución el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común siempre que coexistan dentro de una edificación secciones de dominio exclusivo y bienes o áreas comunes que favorezcan su aprovechamiento por todos los propietarios."*

Derechos pagados: S/ 847 .00 soles, derechos cobrados: S/ 107 .00 soles.

Derechos por devolver: S/ 740.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00025369-288.- Trujillo, 18 de noviembre de 2022

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Valera ha interpuesto recurso de apelación autorizado por el abogado Antonio F. Granados Ortiz, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Todas las unidades inmobiliarias se han ejecutado sobre una platea de cimentación (cimiento común), compuesta por una losa de cemento – estructura monolítica, ubicada en un nivel debajo de las viviendas (subsuelo), que sirve de base y soporte para las ocho unidades inmobiliarias (ninguna vivienda cuenta con cimiento estructural individual), por lo que si algún propietario requiere ejecutar ampliaciones y modificaciones deberá solicitar la aprobación de la junta de propietarios. Por lo expresado, el área de terreno se constituye como bien común.



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

- El artículo 3 del reglamento interno reconoce a los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores y techos como bienes comunes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 11468792 del Registro de Predios de Trujillo.

En esta partida consta inscrito el lote 4 de la manzana F de la Residencial Magisterial El Golf de Trujillo, del distrito de Víctor Larco Herrera, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, cuyo dominio es de la Derrama Magisterial. En el asiento B00002 se publicita la declaratoria de fábrica correspondiente al primer nivel.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza. Con el informe del arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo a través de la plataforma zoom.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

¿Cuáles son los elementos para que en una edificación se configure el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común?

VI. ANÁLISIS:

1. La Ley 27157 y su reglamento, aprobado por el Decreto Supremo 008-2000-MTC, cuyo TUO fue aprobado por el Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, regula -entre otros- el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común. Dicho reglamento otorga la posibilidad de elección del régimen por el cual se registrará la edificación.

Así, el artículo 127 dispone que al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, por el cual se constituye los regímenes regulados en la citada ley, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- Independización y Copropiedad.

Agrega dicha norma que ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

2. Conforme al artículo 126 del citado reglamento, las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y propiedad común son las siguientes:
 - a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

- b) Quintas.
- c) Casas en copropiedad.
- d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.
- e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

Como se señala en el artículo 127 citado, podrá optarse por cualquiera de los regímenes regulados por la Ley 27157; sin embargo, conforme se desprende del artículo 128 del reglamento de la mencionada ley¹, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es obligatorio en todos los casos en que existan unidades inmobiliarias superpuestas en el plano vertical; en los demás casos, podrá optarse por cualquiera de los dos regímenes.

3. De conformidad con el artículo 129 del reglamento de la Ley 27157, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es 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.

Al respecto, en el extremo de los antecedentes y consideraciones de la Resolución 340-2008-SUNARP-SN, que aprobó la Directiva 009-2008-SUNARP/SN, sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se señala que de la definición contenida en el artículo 129 pueden extraerse las siguientes notas distintivas del régimen bajo comentario:

- Edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo.
 - Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de bienes de dominio común y servicios comunes.
 - Pertenencia, o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo.
4. De lo expuesto deriva que dicho régimen viene a ser una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia en una edificación de secciones de dominio exclusivo con áreas de propiedad común. Es decir, 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, escaleras, ascensores, y demás elementos

¹ Artículo 128.- Concepto.

El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Sólo se puede optar por este régimen en el caso de las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d) y e) del Art. 126 de este Reglamento, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

Esta opción debe constar en el F.U.O.



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

que hacen indispensables el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

Por tanto, la particularidad 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, entre otros.

5. El artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP] define a la independización como el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

El artículo 63 del RIRP establece que para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Reglamento interno.
 - b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno.
 - c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.
6. Como se venía explicando antes, para la existencia del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se requieren unidades de dominio exclusivo y bienes y/o áreas comunes. Está claro que las secciones de propiedad exclusiva son aquellas que se encuentran delimitadas, las cuales serán objeto de aprovechamiento del titular unitario.

En cuanto a los bienes y/o áreas comunes, estos vienen a ser aquellos que permitan el aprovechamiento y uso de las secciones de propiedad exclusiva. De ese modo se considera bienes comunes conforme al artículo 40 de la Ley 27157 a los siguientes:

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

- a) **El terreno sobre el que está construida la edificación;**
- b) **Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección, sino que sirven a una o más secciones;**
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d) Los ascensores y montacargas;



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

- e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
 - f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;
 - g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
 - h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
 - i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
 - j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.
[El resaltado es nuestro].
7. Concordante con ello, el artículo 134 del Reglamento de la Ley 27157 señala como bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el reglamento interno, a los siguientes:
- a) **El terreno sobre el que está construida la edificación que tiene dos o más secciones de propiedad exclusiva, salvo que sobre él se constituya derecho de superficie.**
 - b) **Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que sirvan a dos o más secciones.**
 - c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común.
[...].
8. De esa manera, tenemos que los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común son aquellos que están destinados al mejor aprovechamiento y disfrute de las unidades exclusivas, por lo que estas secciones deberán compartir bienes comunes para considerarse que la edificación está sujeta al régimen en cuestión. Así, tal como se ha señalado en la Resolución n.º 1453-2020-SUNARP- TR-L, el título constitutivo que declara que el inmueble se halla bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe contener todos aquellos datos o supuestos de hecho configuradores de dicho régimen.

En consecuencia, un propietario no puede sujetar un predio a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común si no se cumplen con los elementos que la Ley 27157 y su Reglamento establecen como configuradores [secciones de propiedad exclusiva, diferentes propietarios, bienes de propiedad común].

Por tanto, no es suficiente la manifestación del propietario en el acto constitutivo, se necesita al mismo tiempo que estén presentes los demás elementos distintivos.

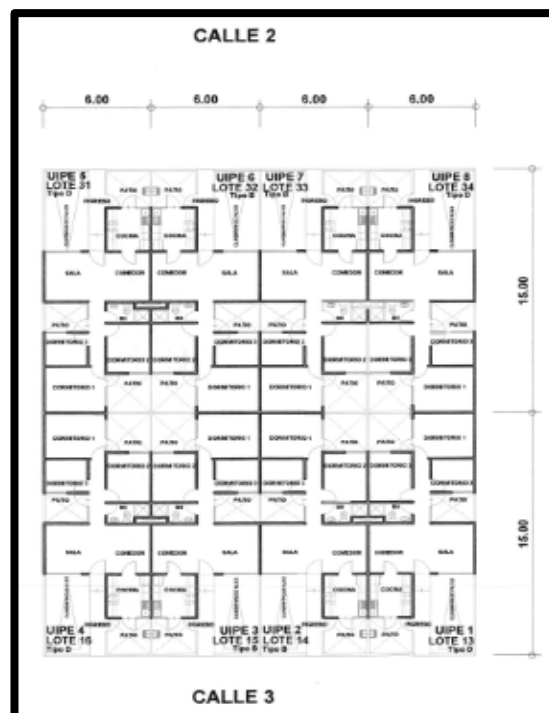
9. Con esta rogatoria se pretende inscribir el reglamento interno e independizar diversas secciones bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

respecto a la edificación que consta inscrita en la partida n.º 11468792 del Registro de Predios de Trujillo.

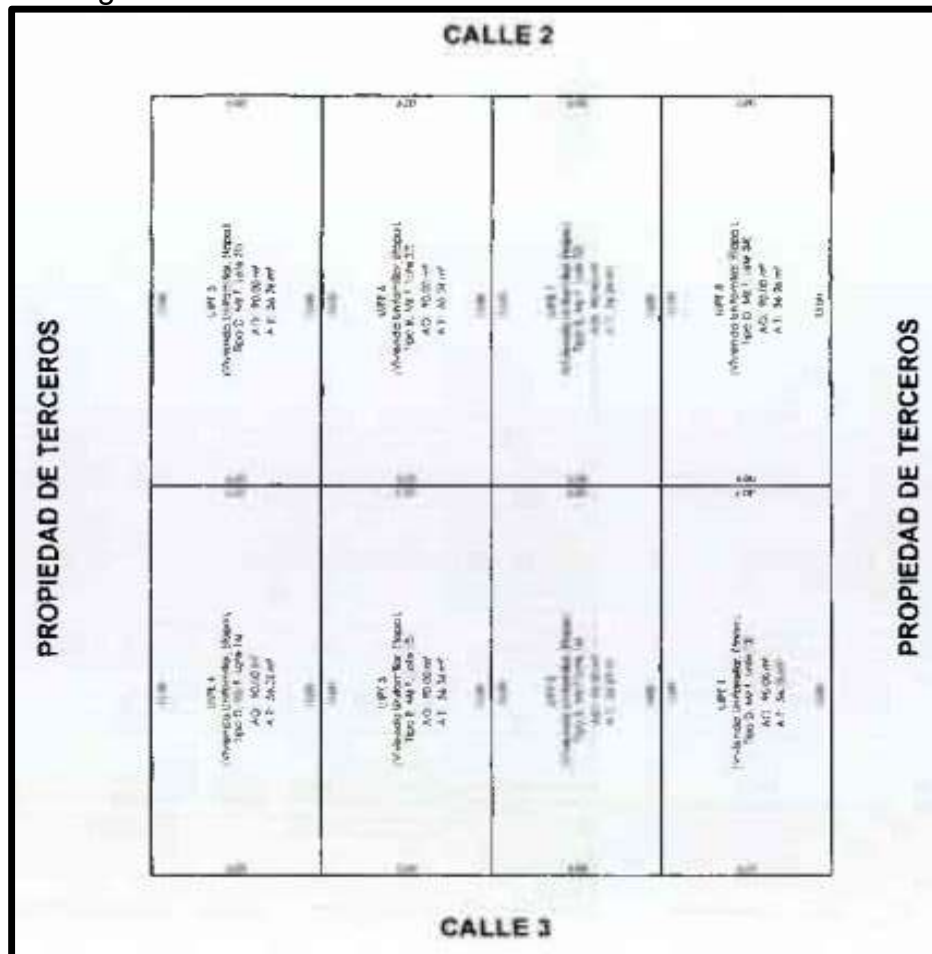
La primera instancia ha rechazado la inscripción al advertir que para las secciones a independizar no existen zonas comunes que justifiquen el establecimiento del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Contra ello, el administrado sostiene que los cimientos constituyen los bienes comunes que fundamentan el referido régimen, tal como se ha consignado en el reglamento interno.

10. Revisada la partida vinculada, se verifica que en su asiento B00002 obra inscrita la declaratoria de fábrica del predio submateria, fábrica de un primer piso conformada por los siguientes ambientes: 8 ingresos, 8 estacionamientos, 24 patios, 8 cocinas, 8 salas, 8 comedores, 8 baños y 24 dormitorios, ocupando un área total de 720 m², un área techada de 450.40 m² y un área libre de 269.60 m² [título archivado n.º 2128486-2022 del 21.7.2022]. Forma parte del citado antecedente el plano denominado “planta primer piso”, del cual se aprecia una cierta individualización para las futuras secciones al denominárseles: UIPE 1, UIPE 2, UIPE 3, UIPE 4, UIPE 5, UIPE 6, UIPE 7 y UIPE 8:



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

Por otro lado, en el plano de independización que acompaña al título alzado se visualiza lo siguiente:



11. En efecto, fluye de la fábrica inscrita y de los documentos presentados, tales como el plano de independización, documento de independización y memoria descriptiva, de que **no existen áreas o zonas comunes dentro del perímetro del predio inscrito en la partida vinculada**, sino únicamente ocho áreas de dominio exclusivo correspondientes a las secciones UIPE 1, UIPE 2, UIPE 3, UIPE 4, UIPE 5, UIPE 6, UIPE 7 y UIPE 8, cada una de las cuales cuenta con un área ocupada de 90 m², lo que hace un total de área ocupada de 720 m², desvirtuándose así el carácter común de área alguna.

Sin embargo, en el artículo 3 del reglamento interno adjunto se han detallado como bienes comunes a los siguientes:

Artículo 3: áreas y bienes de propiedad común

Constituyen bienes de propiedad común los siguientes:

- 1) **Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales** esenciales para la



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

estabilidad de la edificación, siempre que estos no sean integrantes únicamente de una sección, sino que sirven a dos o más secciones.

- 2) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

Para sustentar la viabilidad de los cimientos como zonas comunes, el administrado ha anexado a su recurso de apelación un plano de cimentación.

12. Cabe indicar que *“Laje considera cimiento la parte del edificio que asegura la firmeza e inmovilidad de toda la construcción y se prolonga por debajo de la superficie en mayor o menor extensión. Esta finalidad justifica su carácter común. Si están constituidos por armazones metálicos este sería su único uso. Para Fuentes Lojo cimiento es la obra enterrada de mampostería, hormigón o ladrillo sobre la cual descansan los muros o pilares de un edificio”*².

Asimismo, conforme al Diccionario de la Lengua Española, sobre la palabra cimiento dice: *“Parte del edificio que está debajo de tierra y sobre la que estriba toda la fábrica [...]”*³.

13. Para nuestro análisis, del contraste entre el plano de independización presentado y el plano de distribución que obra en el título archivado que dio mérito a la fábrica inscrita, se aprecia la independización de ocho unidades inmobiliarias completamente independientes.

Aunque se estipula en el reglamento interno que los cimientos, sobrecimientos, columnas y muros exteriores califican como bienes comunes, no obstante, por las características de los gráficos antes insertos [no se aprecia que las secciones sean departamentos en edificio, ni que conformen casas en quinta o en copropiedad, ni tiendas en centros y galerías comerciales o campos feriales], y sobre todo por el hecho de que el terreno no es propiedad común, se comprueba que las unidades a independizar no estarían comprendidas en ninguno de los supuestos que establece la Ley 27157 y su reglamento para considerar que se deben aplicar las normas sobre propiedad exclusiva y propiedad común.

La única posibilidad para tal efecto, a tenor de la precisión contemplada en el numeral 2.3 del artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157, es que las supuestas secciones sean unidades inmobiliarias exclusivas susceptibles de independización **edificadas sobre un terreno catalogado como propiedad común:**

“Artículo 2.- Términos

(...)

2.3 Precisiones

Precisese el significado de los siguientes términos definidos por la Ley:

- Copropiedad:

² Guillermo Figallo y César Polack. “Ley de Propiedad Horizontal” [D.L. 22112]. 1º edición, pág. 34.

³ <https://www.rae.es/drae2001/cimiento>.



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

Es el efecto legal derivado de la concurrencia de dos o más personas en los derechos de propiedad de una misma cosa, mueble o inmueble.

- Casas en copropiedad:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluye bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.

- Casas en quinta:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común.

- Departamentos en edificio:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.

- **Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes:**

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, susceptibles de independización, edificadas sobre un terreno de propiedad común.

- Tiendas en centros y galerías comerciales o campos feriales:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman una edificación de uno o más pisos para uso exclusivamente comercial que cuenta con bienes o servicios comunes.

- Unidades Inmobiliarias:

Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

(...)"

(El resaltado es nuestro).

En nuestro caso, como ya hemos señalado en considerandos precedentes, el terreno no ha sido incluido como zona común, sino únicamente a los cimientos, los cuales no justifican por sí solos que las secciones independientes posean conexión común.

Por consiguiente, al no acreditarse la existencia de áreas o zonas comunes, no procede la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común para la edificación inscrita en la partida vinculada, siendo insuficiente la voluntad plasmada en el reglamento interno.

En ese orden de ideas, es que **corresponde confirmar la tacha sustantiva del título alzado.**

Bajo similares argumentos, se pronunciaron las resoluciones N° 082-2003-SUNARP-TR-L del 13.2.2003 y N° 514-2023-SUNARP-TR del 6.2.2023.

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

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la tacha sustantiva emitida contra el título alzado, de acuerdo a los



RESOLUCIÓN N.º 684-2023-SUNARP-TR

fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral