



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *23* 2018-SUNARP-TR-L

Lima, 28 MAR. 2018

APELANTE : **ELVIS PAUL QUISPE POMA**
TÍTULO : N° 2737877 del 20/12/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 000615 del 11/1/2018.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO : Prescripción adquisitiva de dominio.

SUMILLA :

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE UNIDAD INMOBILIARIA QUE INTEGRA UNA EDIFICACIÓN SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

Si se declara la prescripción adquisitiva de una unidad inmobiliaria que integra una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común pero no obra independizada, debe necesariamente acompañarse los documentos relativos a la independización y a la modificación del reglamento interno que ello origina.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio del predio conformado por la tienda del primer piso con mezzanine, con un área de 76.68 m²., ubicada en Jr. Parra del Riego N° 470, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a fojas 53 del tomo 194 que continúa en la ficha N° 22588 y prosigue en la partida electrónica N° 07044117 del Registro de Predios de Huancayo, a favor de la sociedad conyugal conformada por Alfonso Escobar Muñoz y Lourdes Calderón de Escobar.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 7/12/2016 otorgada ante notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón.
- Parte notarial de la escritura pública aclaratoria del 22/9/2017 otorgada ante notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 222-2016-MDT-GDUR-SGCCUR del 15/3/2016 expedido por Adolfo Santos Rodríguez, en su condición de Sub Gerente de la Sub Gerencia de Catastro Control Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de El Tambo.
- Certificado de numeración de finca N° 360-2014 del 21/4/2014 expedido por Edson Cerrón Valverde en su condición de Sub Gerente de la Sub Gerencia de Catastro Control Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de El Tambo.



- Declaración jurada sobre área remanente suscrita por arquitecto J. Antonio Matos Castellares, con firma certificada por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo el 3/4/2017.
- Declaración jurada sobre área remanente suscrita por arquitecto J. Antonio Matos Castellares, con firma certificada por notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo el 28/10/2016.
- Certificado negativo de catastro N° 167-2016-MDT-GDUR-SGCCUR del 15/3/2016 expedido por Adolfo Santos Rodríguez, en su condición de Sub Gerente de la Sub Gerencia de Catastro Control Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de El Tambo.
- Copia de la anotación de inscripción de la anotación preventiva, certificada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón el 7/12/2016.
- Copia de la memoria descriptiva, certificada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón el 7/12/2016.
- Copia del plano de ubicación y localización (Lámina UL-01), certificada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón el 7/12/2016.
- Copia del plano de ubicación y localización (Lámina U-L), certificada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón el 22/9/2017.
- Copia del plano de independización y modificación (Lámina A-1), certificada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón el 22/9/2017.
- Copia del plano de ubicación y localización (Lámina A-01), certificada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón el 22/9/2017.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo Emerson Paul Baldeón Gamarra observó el título en los siguientes términos:

"Señor: Elvis Paul Quispe Poma

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

DEFECTOS ADVERTIDOS Y SUGERENCIAS:

Ha solicitado la inscripción de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en el Jr. Parra del Riego N° 470 de una extensión de 76.68 m²., que forma parte del inmueble inscrito en mayor extensión en la partida 07044117, al respecto cabe que remitido a la P.E. N° 07044117 se verifica que en el asiento b-4 de la ficha N° 22588 que continúa en la partida indicada, obra inscrito un reglamento interno. En ese sentido, siendo que el inmueble objeto de prescripción adquisitiva forma parte de un predio sujeto al régimen de propiedad horizontal, la cual ha sido independizada en secciones de propiedad exclusiva y áreas comunes; es necesario que adjunte los documentos correspondientes para la independización de una unidad inmobiliaria y la modificación del reglamento interno, debiendo constar en este último la asignación de porcentaje que le corresponde a la unidad inmobiliaria creada, así como la modificación de porcentaje que le corresponde a la unidad de la cual se independiza.

Los documentos a reingresar se encuentran sujetos a calificación y liquidación.

BASE LEGAL:

- Art. 2011 del Código Civil.



RESOLUCIÓN No. - 723 -2018-SUNARP-TR-L

- Arts. 31 y 32 del TUO del R.G.R.P., aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, y en las normas invocadas. Res. N° 097-2013-SUNARP-SN. Ley N° 27157 y Dec. Sup. 035-2006-VIVIENDA.
- * Res. N° 2385-2016-SUNARP-TR-L de 11/25/2016."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Para iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio del predio *submateria* se ha cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil y los artículos 504 y 505 del Código Proceso Civil, así como los artículos pertinentes del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA y la Ley N° 27333, tal como el certificado de búsqueda catastral.

- Dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio se ha solicitado previamente la anotación preventiva de dicho acto, el cual no fue objeto de observación por parte del Registro; sin embargo, ahora que se solicita la inscripción definitiva se advierte el defecto señalado en la eschuela de observación, con lo cual se puede advertir la total irresponsabilidad del personal de la Oficina Registral de Huancayo, pues de haber observado oportunamente y requerido la documentación correspondiente se hubiera subsanado previamente a la culminación de dicho proceso.

- Conforme lo establece el artículo 138 de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, el Registrador exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que esta ha sido variada en cuanto a sus características y otros aspectos técnicos del predio *submateria*; sin embargo, se efectúan observaciones no acordes a Ley.

- Finalmente, debemos señalar que se acompañó la escritura pública aclaratoria del 22/9/2017, en virtud de la cual se aclara que el inmueble *submateria* se encuentra ubicado en Jr. Parra del Riego N° 470, distrito de El Tambo y provincia de Huancayo y está conformado por la tienda de un piso y mezzanine, conforme se aprecia del asiento 8-b) de la ficha N° 22588 del Registro de Predios de Huancayo, siendo que dicho instrumento no ha sido meritudo por el Registrador en la calificación del título venido en grado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 194 de fojas 53 que continúa en la ficha N° 22588 y prosigue en la partida electrónica N° 07044117 del Registro de Predios de Huancayo

El inmueble con un área inicial de 600.00 m². ubicado en Av. Parra del Riego N° 462, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín, corre inscrito a fojas 53 del tomo 194 que continúa en la ficha N° 22588 y prosigue en la partida electrónica N° 07044117 del Registro de Predios de Huancayo.

- En el asiento 1-c) de la citada ficha, corre inscrito el dominio de José E. Gerardini Tolentino, casado con Sebastiana Romero Rivera de Gerardini,



sobre el predio *submateria*. Este asiento ha sido trasladado del asiento 1 de fojas 53 del tomo 194.

- En el asiento 2-b) consta inscrita la declaratoria de fábrica sobre parte del predio *submateria* conformada por un bloque de cuatro viviendas de tres pisos y de material noble. Este asiento ha sido trasladado del asiento 2 de fojas 54 del tomo 194 (título archivado N° 746 del 4/8/1978).

- En el asiento 3-b) consta inscrita la declaratoria de fábrica sobre parte del predio *submateria* conformada por un bloque de seis viviendas de cuatro pisos y de material noble. Este asiento ha sido trasladado del asiento 3 de fojas 55 del tomo 194 (título archivado N° 747 del 4/7/1978).

- En el asiento 4-b) corre inscrito el reglamento interno del régimen de propiedad horizontal de la edificación *submateria*. Este asiento ha sido trasladado del asiento 4 de fojas 56 del tomo 194 (título archivado N° 1388 del 5/9/1978).

- En el asiento 5-b) consta la independización de los departamentos del 2do piso, 3er piso y 4to. piso de la edificación *submateria*, quedando en la partida matriz el departamento del cuarto piso y todo el primer piso. Este asiento ha sido trasladado del asiento 5 de fojas 57 del tomo 194.

- En el asiento 6-b) consta la ampliación de fábrica del predio *submateria*, habiéndose levantado el cuarto piso de la edificación donde se ha construido dos departamentos: N° 403 que se ha independizado en la ficha N° 22899 del Registro de Predios de Huancayo y N° 404 independizado en la ficha N° 15248 del Registro de Predios de Huancayo. Este asiento ha sido trasladado del asiento 6 de fojas 57 del tomo 194 (título archivado N° 3438 del 21/7/1984).

- En el asiento 2-c) rectificado en el asiento C00001 de la citada partida, corre inscrito el dominio de José Epifanio Gerardini Tolentino y José Liborio Gerardini Gerardini, respecto de las alícuotas correspondientes a Sebastiana Romero Rivera sobre el predio *submateria*, por haber sido declarado herederos de la mencionada causante.

- En el asiento 8-b) corre inscrita la división y partición de la edificación *submateria*. De este modo, se adjudica a José Epifanio Gerardini Tolentino el 75% del total del edificio conformado por: dos tiendas signadas con el N° 460 y 462 con sus respectivos mezzanines y otras dos tiendas signadas con los números 468 y 470, divididos por el pasadizo signado con el N° 466. Las cuatro tiendas están ubicadas frente al Jr. Parra de Riego. Tres oficinas que se ubican en el segundo piso de las dos últimas tiendas signadas con los números 101, 102, 103 y una oficina pequeña signada con el mismo 102-A y dos departamentos signados con los números 405 y 406 que se encuentran ubicados en la azotea del primer bloque del edificio y dos departamentos signados con los números 003 y 004 y su anexo número 004-A. Asimismo, se adjudica a José Liborio Gerardini Gerardini el 25% del total del edificio conformado por: los departamentos signados con los números 002 y 005 y su anexo 005-A que se encuentra en el segundo piso del Departamento signado con el N° 201 (título archivado N° 194 del 9/8/1989).

- En el asiento D00003 consta la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del predio urbano ubicado en Jr. Parra del Riego N°





RESOLUCIÓN No. - 723 -2018-SUNARP-TR-L

470, distrito, provincia de Huancayo y departamento de Junín, con un área de 76.68 m²., a favor de Alfonso Escobar Muñoz y su cónyuge Lourdes Calderón de Escobar, solicitada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón.

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 la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuáles son las consecuencias registrales de la prescripción adquisitiva de una unidad inmobiliaria que integra una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, pero no obra independizada?

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, tenemos que el Registrador denegó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio del predio conformado por la tienda del primer piso con mezzanine, con un área de 76.68 m²., ubicada en Jr. Parra del Riego N° 470, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a fojas 53 del tomo 194 que continúa en la ficha N° 22588 y prosigue en la partida electrónica N° 07044117 del Registro de Predios de Huancayo, por no haberse presentado la documentación referente a la independización y la modificación del reglamento interno correspondiente.

El apelante no se encuentra de acuerdo con lo expuesto por el Registrador, por cuanto para la anotación preventiva del acto rogado no se requirió la inscripción de actos previos.

2. Ahora bien, debemos partir señalando que la Ley N° 27157¹ y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 008-2000-MTC², posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA³, regulan lo referente a los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

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

¹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20/7/1999.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17/2/2000.

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.



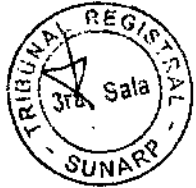


De conformidad con el artículo 127 del citado reglamento, al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

En el artículo 129 se define al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Asimismo, cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios.

3. Por otro lado, constituye uno de los principios fundamentales del sistema registral peruano el principio de especialidad recogido en el numeral IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP). Este principio establece que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.



Con relación a los predios, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), establece que por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones ordenadas por rubros que correspondan a este, es decir, se recoge el sistema de inscripción de folio real.

4. En el caso que nos ocupa, se advierte que el predio objeto de prescripción conformado por la tienda del primer piso con mezzanine forma parte del predio de mayor extensión inscrito a fojas 53 del tomo 194 que continúa en la ficha N° 22588 y prosigue en la partida electrónica N° 07044117 del Registro de Predios de Huancayo.

Conforme a los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, podemos apreciar que el predio matriz en mención con un área inicial de 600.00 m². está conformado por una edificación de 4 pisos levantada por su titular primigenia sociedad conyugal conformada por José E. Gerardini Tolentino y Sebastiana Romero Rivera de Gerardini, la cual se encuentra sujeta al régimen de propiedad horizontal, habiéndose independizado diversas secciones de propiedad exclusiva (departamentos), conforme se aprecia de los asientos 2-b), 3-b), 4-b) y 5-b) de la citada ficha.

De la revisión del título archivado N° 1388 del 5/9/1978 que diera mérito a la inscripción del reglamento interno de propiedad horizontal e independización de las secciones de propiedad exclusiva (departamentos), podemos apreciar que la edificación matriz tiene la siguiente distribución:

- * Primer piso: queda libre con sus pilotes estructurales, para que funcione como estacionamiento de carros o por su flexibilidad de planta, pueda servir para ubicar posibles ambientes de administración.
- * Segundo piso: Departamentos N°s 201, 202, 203 y 204.
- * Tercer piso: Departamentos N°s 301, 302, 303 y 304.
- * Cuarto piso: Departamentos N°s 401 y 402.

Asimismo, puede verse que no se asignaron porcentajes de participación en las zonas comunes, a las secciones de propiedad exclusiva.



RESOLUCIÓN No. - 723 -2018-SUNARP-TR-L

Posteriormente, se amplía la declaración de fábrica del cuarto piso, habiéndose construido los Departamentos N° 403 y 404 y que también fueron independizados del referido predio matriz (asientos 6-b y 7-b).

Seguidamente, José Epifanio Gerardini Tolentino y su hijo José Liborio Gerardini Gerardini adquirieron las alícuotas correspondientes a Sebastiana Romero Rivera sobre el predio *submateria*, por haber sido declarados herederos de la mencionada causante (asiento 2-c rectificado en el asiento C00001).

Finalmente, José Epifanio Gerardini Tolentino y su hijo José Liborio Gerardini Gerardini celebraron la división y partición de la edificación matriz sobre el cual se ha construido un área de 400.00 m²., quedando un área libre de 200.00 m².

De este modo, se adjudicó el 75% de la edificación a favor de José Epifanio Gerardini Tolentino, la cual está conformada por: dos tiendas signadas con el N° 460 y 462 con sus respectivos mezzanines y **otras dos tiendas signadas con los números 468 y 470**, divididos por el pasadizo signado con el N° 466. **Dichas cuatro tiendas están ubicadas con frente al Jr. Juan Parra de Riego**. Tres oficinas que se ubican en el segundo piso de las dos últimas tiendas signadas con los números 101, 102, 103 y una oficina pequeña signada con el mismo 102-A; y dos departamentos signados con los números 405 y 406 que se encuentran ubicados en la azotea del primer bloque del edificio y dos departamentos signados con los números 003 y 004 y su anexo número 004-A. Asimismo, se adjudicó a favor de José Liborio Gerardini Gerardini el 25% de la edificación conformada por los departamentos signados con los números 002 y 005 y su anexo 005-A que se encuentra en el segundo piso del Departamento signado con el número 201.



5. De los antecedentes registrales anteriormente glosados, podemos apreciar que la tienda del primer piso con mezzanine ubicada en Jr. Juan Parra de Riego N° 470 constituye una de las diversas unidades inmobiliarias sin independización que consta en la edificación matriz sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, adjudicada a favor de José Epifanio Gerardini Tolentino en virtud de la división y partición celebrada con el copropietario José Liborio Gerardini Gerardini.

Entonces, la inscripción de la propiedad del predio adquirido por prescripción conformante de la edificación matriz antes señalada requiere una independización cuyo fundamento radica inequívocamente en el principio de especialidad. Así tenemos que el acto de independizar 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.

De este modo, podemos apreciar que las unidades inmobiliarias que fueron objeto de división y partición en el asiento 8-b) de la ficha matriz N° 22588 por parte de sus condóminos - siendo una de ellas la tienda objeto de prescripción - deben ser independizadas de la edificación matriz, siendo que esta última quedará reducida a zonas comunes, debiendo cumplirse para tal efecto con los requisitos establecidos en el artículo 63 del RIRP⁴.

⁴Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157



Asimismo, siendo que la fábrica de las secciones que quedaron sin independizar en el referido asiento 8-b) no fue declarada según se aprecia de los antecedentes registrales anteriormente citados, debe procederse con la ampliación de la fábrica de la edificación matriz *submateria*.

6. De otro lado, tenemos que 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 lo que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios”.

Asimismo, la Décimo Segunda Disposición Transitoria del D.S. N° 008-2000-MTC, 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”.

7. La Ley N° 27157 y su reglamento introducen diversas modificaciones a la regulación de los reglamentos internos, opciones antes no reguladas tales como las previstas en los artículos 127⁴, 130⁵, 134⁶ y 155⁷ del referido

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:

- Reglamento interno;
- Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
- Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada.

⁴ **Artículo 127°.- Opción de régimen:** Al momento de solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes: a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común. b) Independización y Copropiedad. Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

⁵ **Artículo 130°.- Participación en la propiedad de los bienes comunes:** 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. El 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.

⁶ **Artículo 134°.- Bienes comunes intransferibles:** Son bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el Reglamento Interno: 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. d) Los ascensores y montacargas, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva. e) Los sistemas de instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén





RESOLUCIÓN No. - 23 -2018-SUNARP-TR-L

reglamento referidas al régimen aplicable al reglamento interno, al modelo mismo, a los diversos criterios para determinar el porcentaje de participación en la propiedad de los bienes comunes y a la posibilidad de establecer la transferencia de los bienes comunes.

Además, el artículo 42⁸ de la citada Ley, contempla que el reglamento interno debe comprender los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de bienes comunes, pero de acuerdo al criterio adoptado en el reglamento interno.

La determinación de los porcentajes de participación es un tema trascendente en el reglamento interno, dado que la asignación de porcentaje o la modificación del mismo implican la determinación de las cuotas de copropiedad de los propietarios de las secciones de dominio exclusivo sobre las zonas comunes, incluyendo el terreno sobre el que está construida la edificación.

8. Estando a lo expuesto, a efectos de inscribir la prescripción de la tienda rogada, deberá también solicitarse la modificación del reglamento interno, toda vez que ello implica la creación de una partida registral en atención al principio del folio real, para lo cual deberá cumplir con el quórum y mayoría señaladas por la Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 anteriormente acotada.

Así resulta de aplicación lo dispuesto en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria los días 8 y 9 de abril de 2005⁵, que señala:

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.

En este caso, es exigible la adecuación pues se requiere modificar el reglamento interno, para poder inscribir la prescripción adquisitiva de dominio de la tienda que forma parte de la edificación matriz sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, sección que se independizará y deberá a su vez contar con el porcentaje de participación correspondiente,

destinados a una sección en particular. f) Los patios, pozos de luz, ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de una sección de propiedad exclusiva. g) Los estacionamientos exigidos reglamentariamente y h) Aquellos que se señalen como tales en el Reglamento Interno.

⁷ Artículo 155°.-Opción de Reglamento Interno: Los propietarios podrán optar por asumir el "Modelo de Reglamento Interno" que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Construcción.

⁸ Artículo 42.- Del contenido: El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente: a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros); b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes; c) Los derechos y obligaciones de los propietarios; d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios; e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/7/2005.



siendo además que se asignarán porcentajes de participación en las zonas comunes a las demás secciones de propiedad exclusiva que conforman la edificación matriz; esto es, los departamentos que fueron independizados sin haberseles asignado porcentajes de participación y las unidades inmobiliarias descritas en el referido asiento 8-b) de la ficha matriz.

Cabe señalar que cuando el artículo 4⁶ de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones señala que para la independización de predios prescritos no se requiere autorizaciones administrativas, municipales o de cualquier clase, no está comprendido la modificación de reglamento interno. Así, el notario no tiene competencia para asignar porcentajes de participación sobre bienes comunes ni modificar reglamentos internos, acto que compete a la Junta de Propietarios.

9. Finalmente, debemos señalar que la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial tiene por finalidad reservar la prioridad de la declaración definitiva de la usucapión ganada.

Al respecto, en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 27 de agosto de 2015 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:



CALIFICACIÓN DE ACTO DEFINITIVO DERIVADO DE PROCEDIMIENTO DE COMPETENCIA NOTARIAL

La existencia de la anotación preventiva del inicio de procedimiento de competencia notarial no impide la calificación registral del acto definitivo conforme al ámbito de competencia registral.

Criterio sustentado en la Resolución N° 445-2015-SUNARP-TR-T del 11/9/2015.

En tal sentido, no se admiten los argumentos vertidos por el recurrente en el recurso presentado, por cuanto el acceso de la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio al Registro no dispensa a las instancias registrales de realizar la calificación registral del acto definitivo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

⁶ Artículo 4.- De la acumulación o subdivisión

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.



RESOLUCIÓN No. - 723 -2018-SUNARP-TR-L



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

Nora Mariella Aldana Durán

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

Milagritos Elva Lúcar Villar

MILAGRITOS ELVA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral