



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 861 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 23 MAYO 2013

APELANTE : **EVER POOL FALCÓN NEIRA.**
TÍTULO : N° 143138 del 13/2/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 20797 del 13/3/2013.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (S) : DEMOLICIÓN, SUBDIVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE
REGLAMENTO INTERNO.

SUMILLA :

EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

No se requiere la previa extinción del régimen de propiedad horizontal para excluir una unidad inmobiliaria que no forma parte del mismo por no compartir bienes y servicios comunes con las otras unidades.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

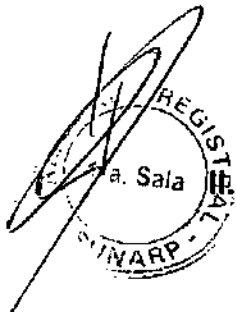
Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de la demolición de la unidad inmobiliaria N° 1, que forma parte de la edificación inscrita en la foja 205 del tomo 753 que continúa en la partida N° 49029276 del Registro de Predios de Lima; asimismo, se solicita la inscripción de la subdivisión del predio matriz y la adecuación y modificación del reglamento interno.

A tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157 con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Informe técnico de verificación suscrito por la Arquitecta María Marisol Vilchez Navarro, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Plano de ubicación – localización (proyecto demolición) suscrito por la Arquitecta María Marisol Vilchez Navarro, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Plano de distribución (proyecto demolición) suscrito por la Arquitecta María Marisol Vilchez Navarro, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Copia certificada del acta de sesión extraordinaria de junta de propietarios del 15/6/2012, expedida por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos
- Declaración jurada de convocatoria suscrita por Luis Fernando D'Angelo Macchiavello y Lely Yolanda Toro Gálvez de D'Angelo, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Reglamento interno suscrito por Luis Fernando D'Angelo Macchiavello, Lely Yolanda Toro Gálvez de D'Angelo y Abel Walter Zambrano Cabanillas, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Plano de independización de lote resultante de subdivisión suscrito por la Arquitecta María Marisol Vilchez Navarro, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.



- Memoria descriptiva de subdivisión suscrito por Luis Fernando D'Angelo Macchiavello, Lely Yolanda Toro Gálvez de D'Angelo, Abel Walter Zambrano Cabanillas y la Arquitecta María Marisol Vilchez Navarro, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Plano de ubicación – localización (proyecto sub división) suscrito por la Arquitecta María Marisol Vilchez Navarro, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Plano perimétrico de lote matriz (proyecto sub división) suscrito por la Arquitecta María Marisol Vilchez Navarro, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.
- Plano perimétrico de lotes (proyecto de sub división) suscrito por la Arquitecta María Marisol Vilchez Navarro, con firmas certificadas por Notario de Lima Fidel D'jalma Torres Zevallos.



DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, José Luis Ortega Laberry, observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en 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):

Revisada la documentación presentada se advierten los siguientes defectos u omisiones:

Mediante el presente título, lo que se pretende regularizar es la demolición total de fábrica de la Unidad Inmobiliaria N° 1, y como consecuencia de ello subdividir el predio matriz, al respecto debemos manifestar que, el inmueble registrado en la partida N° 49041190 está sujeto a un Régimen de Reglamento Interno de Propiedad Horizontal (ley anterior), por lo que, el propietario:

1.- Deberá corregir toda su documentación (FOR, ITV, PLANOS), adecuando la información a la del antecedente registral del predio matriz, es decir, lo que corresponde es declarar la Demolición Parcial de la fábrica del predio matriz.- Subsananar.

ACTO PREVIO

2.- Deberá formalizar la Extinción del Reglamento Interno inscrito. La extinción del régimen debe declararse o formalizarse bajo los parámetros establecidos en el Numeral 5.14, así como la Exposición de Motivos contenida en el punto 7, de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, por lo que tiene que replantear toda la documentación presentada.- Aclarar.

3.- Luego de que se efectúe la Subdivisión del predio y se independice el nuevo sublote 28-A – según lo solicitado -, deberá constituirse un Nuevo Reglamento Interno, respecto de las 2 unidades inmobiliarias que aún permanecen en el predio matriz. Subsananar, ciñéndose a las formalidades de ley.

4.- Además, deberá indicar en qué ficha o partida corren inscritos los poderes otorgados a favor del señor Silvestre Podbrscek Mannuci, para representar a todos los propietarios de la Unidad Inmobiliaria N° 2 registrada en la ficha N° 357494, en los actos materia de calificación.- Aclarar.



RESOLUCIÓN No. - 861 - 2013 - SUNARP-TR-L

En consecuencia la demolición de fábrica y Subdivisión solicitada, deberán ser replanteadas, implicando además la extinción de reglamento interno, y la constitución de uno nuevo, por lo que deberá ampliar y/o modificar su rogatoria en ese sentido. Subsanar.

Se deja constancia que toda la documentación que merite la calificación de los actos rogados, así como el correspondiente acta de aprobación, deberá haberse efectuado con fecha anterior al asiento de presentación, de conformidad con el Principio de Prioridad Preferente.

Por lo expuesto en los párrafos que anteceden se reserva la calificación integral del presente título.

Se deja constancia que los datos que obren en los documentos que se adjunten deberán ser concordantes entre sí y, deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución Nro. 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008.

FORMALIDAD: *Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (Art. 1413 del Código Civil). Por tanto, la modificación o corrección del Formulario Registral, Informe Técnico de Verificación y planos se deberá efectuar mediante Anexo 4, Informe Técnico de Verificación Aclaratorio y nuevos planos, en original y 2 copias, en aplicación del Art. 31 del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, con las formalidades de ley (legalización de firmas del Verificador Responsable y propietarios según corresponda).- La modificación o corrección del Reglamento Interno y de la Memoria Descriptiva de la Independización se hará por Documento Privado con firmas legalizadas aclarando o rectificando solo los puntos pertinentes. (...)"*

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Debe considerarse que la Unidad Inmobiliaria 1 tiene existencia individual desde el momento de su independización, por lo que claramente en el expediente de regularización se hace alusión que la demolición sólo corresponde a dicho predio, siendo una demolición total de dicha unidad inmobiliaria. Téngase en cuenta que de la interpretación del artículo 40 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, a cada predio le corresponde la fábrica que exista sobre el mismo.

- La directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común establece la extinción del Reglamento Interno bajo dos modalidades: por la demolición total del edificio o por el acuerdo unánime de todos los propietarios, en cuyo caso se revierten a la partida matriz todas las secciones exclusivas. En el presente caso, la edificación matriz no ha sido demolida totalmente, ya que sólo la demolición ha implicado una de las secciones exclusivas, siendo improcedente la obligatoriedad de la extinción del reglamento interno, por cuanto existen dos unidades inmobiliarias que siguen dependiendo de la existencia del régimen de propiedad exclusiva y común. En ese sentido, el Reglamento Interno inscrito sigue generando efectos sobre las secciones pero el mismo requiere ser modificado a fin de precisar que su regulación sólo abarca a las unidades inmobiliarias 2 y 3. Por lo tanto, no existe regulación normativa que obligue la extinción del



reglamento interno por demolición de una sección exclusiva, más aún cuando los propietarios de las secciones exclusivas han manifestado su voluntad por mantener vigente el reglamento interno inscrito pero con las modificaciones aprobadas en la sesión de junta de propietarios.

- Respecto a la acreditación de los poderes, deberá considerarse que en reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral se ha indicado que la verificación de los poderes en la sesión de junta de propietarios es de exclusiva responsabilidad de quien actúa como presidente y secretario en la sesión, no formando parte de la calificación registral dicho aspecto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Edificación ubicada en la calle Cádiz N° 155, 161 y 165, del distrito de Pueblo Libre (matriz)

Predio inscrito a fojas 205 del tomo 753 que continúa en la ficha N° 357372 y en la partida N° 49028276 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 5 de fojas 207 del tomo 753 consta inscrita la declaratoria de fábrica del predio, la misma que fue ampliada en el asiento 7 de fojas 208 del tomo 753.

En el asiento 2-b) de la ficha N° 357372 corre registrado el reglamento interno otorgado por escritura pública 9/7/1997.

En el asiento 3-b) de la ficha señalada, consta inscrita la modificación derivada de la independización de las unidades inmobiliarias 1, 2 y 3, quedando reducida a áreas comunes.

2. Unidad Inmobiliaria N° 1, signada con la numeración calle Cádiz N° 165.

Inmueble inscrito en la ficha N° 357493 del Registro de Predios de Lima, cuya propietaria es la sociedad conyugal conformada por Luis Fernando D'Angelo Macchiavello y Lely Yolanda Toro Gálvez De D'Angelo, según consta en el asiento C 00006.

3. Unidad Inmobiliaria N° 2, signada con la numeración calle Cádiz N° 161

Inmueble inscrito en la ficha N° 357494 que continúa en la partida electrónica N° 49041191 del Registro de Predios de Lima, cuyos propietarios son: Silvana Podbrscek Manucci casada con Guglielmo Morelli Vespertino, María Cecilia Podbrscek Manucci casada con Wilmar David Gamarra Molina, Luis Gaspar Podbrscek Manucci casado con Franca Silvana Bert Ferrari, Giannina Podbrscek Manucci casada con Jorge Zúñiga Dávila, Silvestre Podbrscek Manucci casado con Rosanna Inés Rocca Bustamante.

4. Unidad Inmobiliaria N° 3 signada con la numeración calle Cádiz N° 155.

Inmueble inscrito en la ficha N° 357495 que continúa en la partida electrónica N° 49041192 del Registro de Predios de Lima, cuyo propietario es Abel Walter Zambrano Cabanillas, según consta en el asiento C 00002.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.



RESOLUCIÓN No. - 861 - 2013 - SUNARP-TR-L

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

- Si procede la demolición de una de las unidades conformantes de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal.
- Si se requiere extinguir el régimen de propiedad horizontal para excluir uno de los predios cuando de los antecedentes registrales se verifica que no comparte bienes en común con las demás unidades conformantes de la edificación.

V. ANÁLISIS

1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de la demolición de la unidad inmobiliaria N° 1, que forma parte de la edificación inscrita en la foja 205 del tomo 753 que continúa en la partida N° 49029276 del Registro de Predios de Lima; asimismo, se solicita la inscripción de la subdivisión del predio matriz y la adecuación y modificación del reglamento interno.

El Registrador formula observación señalando, entre otros puntos, que lo rogado debe ser la demolición parcial de la fábrica inscrita y no la total, por lo que el usuario debe adecuar toda la documentación respectiva. Asimismo, señala que como acto previo debe regularizarse la extinción del reglamento interno.

En ese sentido corresponde a esta instancia verificar si los documentos presentados son los idóneos para inscribir los actos rogados.

2. La Ley N° 27157¹ y su Reglamento contenido en el TUO aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA², 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 régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

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

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

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

3. Este régimen legal tuvo como antecedente normativo el D.L. N° 22112³, mediante el cual se estableció el régimen de propiedad horizontal para toda

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

² Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.

³ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 15/3/1978.



la edificación o conjunto de edificaciones. Esta ley fue reglamentada por el D.S. N° 019-78-VC.

En este antecedente normativo también se estableció con carácter obligatorio para toda edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo pertenecientes a diferentes propietarios y además por bienes de dominio común y servicios comunes.

Como se puede apreciar de lo expuesto, las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva donde coexistan bienes y servicios comunes obligatoriamente deben someterse al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

4. Mediante Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25/12/2008, se aprobó la directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. En el punto 5.12 de esta directiva se reguló lo referente a la extinción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, al no haberse regulado al respecto en la Ley N° 27157 y su Reglamento.

En este punto 5.14 se estableció lo siguiente:
*"El régimen de propiedad exclusiva y común se extingue por demolición o destrucción del edificio, salvo que las zonas comunes y exclusivas puedan delinearse exclusivamente en función del suelo.
También se extingue el régimen por acuerdo unánime de todos los propietarios, en cuyo caso se procede a la acumulación respectiva en la partida matriz. Esta acumulación no requiere de ningún requisito municipal o administrativo."*

Conforme a lo expuesto, esta norma ha establecido dos supuestos para que proceda la extinción del reglamento interno, el primero referido a que el inmueble sea demolido o destruido, y el segundo supuesto que exista el acuerdo unánime de todos los propietarios, debiendo procederse a la acumulación de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

Para efectos de determinar si el presente caso se adecúa a alguno de los supuestos previstos en la normativa, conforme señala el Registrador, corresponde verificar los antecedentes registrales.

5. En el presente caso se solicita la inscripción de la regularización de la demolición de la unidad inmobiliaria N° 1, la cual forma parte de la edificación inscrita a fojas 207 del tomo 753 del Registro de Predios, en mérito al FOR y los documentos técnicos respectivos.

Verificada la partida de fojas 205 del tomo 753 que continúa en la ficha 357372 y en la partida electrónica 49029276 del Registro de Predios de Lima, se aprecia del asiento 5 que sobre el terreno de 336 m², se levantó inicialmente una fábrica constituida por una residencia de dos plantas ocupando una extensión de 216 m². Conforme al título archivado 1631 del 3/6/1957, los linderos de la fábrica eran los siguientes: por el frente la calle Cádiz con 18ml, por la derecha calle Santander con 12 ml, por la izquierda el lote restante con 12 ml y por el fondo el lote 1 con 18 ml. Se indicó que la diferencia de 120 m² se dedicó a jardines. Consta igualmente del título que dicha construcción se efectuó sobre la base de la licencia expedida por el Concejo Distrital de Pueblo Libre.

Posteriormente, en el asiento 7 se registró una ampliación de fábrica con la edificación de dos departamentos con frente a la calle Cádiz 155 y 161;



RESOLUCIÓN No. - 861 - 2013 - SUNARP-TR-L

consta que dicha fábrica fue autorizada por el Ministerio de Vivienda y Construcción y se extendió sobre la base del título 2427 del 13/11/1981.

En el asiento 1b) de la ficha 357372 se registró la numeración de las unidades como se indica: Calle Cádiz 155 puerta de ingreso a vivienda de primer piso; N° 161 puerta de ingreso a vivienda de 2do piso y N° 165, puerta de ingreso principal a vivienda.

A continuación, se constituyó régimen de propiedad horizontal por escritura pública de 9/7/1997, independizándose la unidad inmobiliaria 1 con frente a la calle Cádiz 165 en la ficha 357493 que continúa en la partida 49041190, la unidad inmobiliaria 2 con frente a la calle Cádiz 161 en la ficha 357494 que continúa en la partida 40041191 y la unidad inmobiliaria 3 con frente a la calle Cádiz 155 en la ficha 357495 que continúa en la partida 49041192.

6. El recurrente sostiene que como la unidad inmobiliaria 1 consta en una partida independiente, procede su demolición por decisión de su propietario; sin embargo, teniendo en cuenta que esta unidad forma parte de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal constituido al amparo del D.L. 22112, su demolición, en principio, implicaría al resto de la edificación, en cuyo caso debería ser replanteada como una demolición parcial de la fábrica inscrita como observa el Registrador.

Al respecto, revisada la partida 49041190; así como el título archivado N° 66629 del 23/4/1998, en el que obra el reglamento interno y las independizaciones de las unidades conformantes de las fábricas inscritas en la partida matriz, se aprecia que la unidad inmobiliaria 1 está conformada por las siguientes áreas en el primer piso: 208.29 m², 5.91 m² (caja de escalera 1) y 1.80 m² (caja de escalera 2), lo que totaliza una extensión de 216 m²; esta unidad consta de primera y segunda planta y su descripción corresponde a la fábrica inscrita en el asiento 5 de la partida matriz conforme a lo señalado en el punto 5 precedente.

De otro lado, se aprecia que las unidades inmobiliarias 2 y 3, conforme a su descripción, corresponden a la fábrica inscrita en el asiento 7 de la partida matriz conforme a lo señalado en el punto 5 precedente.

Cabe reiterar que la fábrica inscrita en el asiento 5, que es objeto de la regularización de demolición, fue declarada como residencia de 2 plantas, es decir, como unidad inmobiliaria independiente con acceso a la vía (calle Cádiz 165).

En tal sentido, su demolición no afecta al resto de la fábrica constituida por los dos departamentos levantados sobre el área libre del terreno (120 m²), los mismos que cuentan igualmente con acceso a la vía (Calle Cádiz 155 y 161).

En tal sentido, procede revocar el primer extremo de la observación formulada.

7. Con relación a la exigencia del Registrador, en el sentido que previamente debe formalizarse la extinción del Reglamento Interno y el régimen bajo los parámetros establecidos en el numeral 5.14 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad exclusiva y común, como se ha señalado en el punto 4, esta norma regula dos supuestos de extinción, aplicables a las edificaciones conformadas por unidades inmobiliarias donde coexistan bienes y servicios comunes.





En el presente caso, como se ha concluido en el punto precedente, de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que el predio denominado unidad inmobiliaria 1 corresponde a la fábrica inscrita en el asiento 5 de la partida matriz como residencia de 2 plantas con ingreso independiente.

Asimismo, verificado el título archivado N° 66629 del 23/4/1998, que contiene la escritura pública de constitución de régimen de propiedad horizontal, se aprecia que las áreas comunes (pozos de luz 1, 2, 3 y 4) se ubican en la edificación constituida por los dos departamentos cuya fábrica se registró en el asiento 7 de la partida matriz (unidades inmobiliarias 2 y 3), sin implicancia respecto de la unidad inmobiliaria 1, con la cual no comparten bienes comunes, no obstante lo cual se constituyó el citado régimen.

De lo anteriormente expresado se concluye que la unidad inmobiliaria 1 no conforma una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal (hoy régimen de propiedad exclusiva y común), por lo que deviene improcedente exigir la previa extinción del mismo con la finalidad de excluir a la citada unidad inmobiliaria del régimen constituido.

Cabe señalar que esta instancia ha emitido pronunciamiento similar mediante la Resolución N° 568-2007-SUNARP-TR-L.

En consecuencia, procede revocar el segundo extremo de la observación formulada.

8. De otro lado, se aprecia que mediante el título alzado, se solicita igualmente la inscripción de la regularización de la subdivisión del predio, la adecuación del reglamento interno a la Ley 27157, así como su modificación, excluyendo a la unidad inmobiliaria 1.

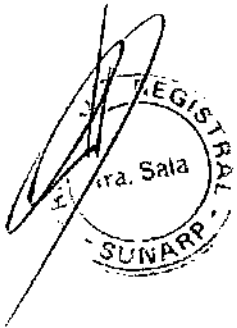
Es de verse que la demolición de la fábrica correspondiente a la unidad inmobiliaria 1 así como la subdivisión del predio se otorgan en vía de regularización mediante el título alzado, a través del FOR, habiendo dejado constancia el Verificador Responsable que los citados actos se realizaron en el mes de junio de 1999.

Asimismo, como consecuencia de la subdivisión del predio, la edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común es la edificación de dos pisos y azotea con frente a la Calle Cádiz 155-161, es decir la edificación que corresponde a la fábrica inscrita en el asiento 7 de la partida matriz, conformada por dos departamentos denominados unidad inmobiliaria 2 y unidad inmobiliaria 3, lo cual consta en los artículos 2 y 3 del reglamento interno aprobado en Sesión Extraordinaria de Junta de Propietarios de 15/6/2012.

En tal sentido, procede igualmente revocar el tercer extremo de la observación formulada.

9. De otro lado, el Registrador solicita que se acredite la representación invocada por Silvester Podbrscek Manucci para actuar por los demás copropietarios de la sección inmobiliaria N° 2 en la junta del 15/6/2012.

Al respecto, revisada el acta de la sesión extraordinaria de Junta de Propietarios de 15/6/2012, se aprecia que Silvester Podbrscek Mannuci concurrió por su propio derecho y en representación de Silvana Podbrscek Mannucci, casada con Guglielmo Morelli Vespertino, Marta Cecilia





RESOLUCIÓN No. - 861 - 2013 - SUNARP-TR-L

Podbrscek Manucci casada con Wilar David Gamarra Molina, Luis Gaspar Podbrscek Mannucci casado con Franca Silvana Bert Ferrari, Giannina Podbrscek Mannucci casada con Jorge Zúñiga Dávila y Rosanna Inés Rocca Bustamante.

Al respecto, debe tenerse presente que respecto a la representación de los propietarios en la Junta de propietarios, el artículo 147 del Reglamento de la Ley N° 27157 prevé que los propietarios podrán hacerse representar por otras personas ante la Junta de propietarios, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno. La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública.



En cuanto a la calificación de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, el Registrador, al realizar sus labores registrales, debe actuar con la debida diligencia de acuerdo a sus funciones. En ese sentido, no asume responsabilidad por la autenticidad ni por el contenido del libro u hojas sueltas, acta o documento, ni por la firma, identidad, capacidad o representación de quienes aparecen suscribiéndolos. Tampoco es responsable por la veracidad de los actos y hechos a que se refieren las constancias o certificaciones que se presenten al Registro.

En consecuencia, los poderes de los representantes de los propietarios para intervenir en la junta de propietarios deberán ser acreditados ante dicha junta, siendo el presidente y secretario de la sesión los encargados de verificar que se hayan cumplido las normas legales y estatutarias sobre la materia; no siendo atribución del Registrador el verificar la representación de éstos a la junta de propietarios.

Cabe señalar que en ese mismo sentido se ha pronunciado este colegiado mediante la Resolución N° 366-2008-SUNARP-TR-L, N° 364-2010-SUNARP-TR-L y N° 1788-2010-SUNARP-TR-L.

En consecuencia corresponde revocar el cuarto extremo de la observación formulada.

10. Ahora bien, en el presente caso, se solicita la subdivisión e independización del predio en dos sub-lotes: sub-lote 28 de la Mz 46 (unidad inmobiliaria N° 3 y N° 2) y sub-lote 28-A de la Mz. 46 (unidad inmobiliaria N° 1), en el marco de la regularización de edificaciones, supuesto en el cual, conforme a lo previsto por el artículo 4 de la Ley 27333, para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase. En la misma línea se pronuncia el numeral 1 del artículo 7 de la referida ley cuando señala que *"En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley 27157 y de la presente ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización de terreno"*.

Las citadas normas de excepción a la autorización municipal para la subdivisión de un predio urbano han sido recogidas por el artículo 43 del RIRP el cual establece lo siguiente:

"Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 42. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:



- a) *Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;*
b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios."

En el presente caso, si bien se ha presentado formulario registral (FOR), este contiene únicamente la regularización de la demolición de la unidad inmobiliaria 1; sin embargo no consta la descripción de los predios que son objeto de subdivisión e independización. Asimismo, no se ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios, por lo que el título adolece de tales defectos subsanables.

11. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DECLARAR** que el mismo adolece de los defectos subsanables señalados en el punto 9 del análisis, de conformidad con los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral


GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral