



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 0525-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)****LIMA, 06 de febrero de 2024**

**APELANTE** : **BALBINA QUISPE MAMANI**  
**TÍTULO** : N° 2873726 del 2/10/2023.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 000309 del 4/12024.  
**REGISTRO** : Predios de Arequipa.  
**ACTO** : Subdivisión en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 y reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad, regularización de fábrica de sublotos resultantes.

**SUMILLA** :

**SUBDIVISIÓN DE PREDIO URBANO POR REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES AL AMPARO DE LA LEY N° 27157**

Únicamente resultará procedente la subdivisión de predio urbano por regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157 cuando la edificación a regularizar sobre dicho predio haya conllevado a su fraccionamiento.

**ACTO PREVIO**

Para la inscripción del reglamento interno, se requiere como acto previo necesario la inscripción de la respectiva declaratoria de fábrica, de conformidad con el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

**APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL REDONDEO EN LAS CIFRAS**

Es válido que en la sumatoria de las cuotas ideales representadas por números con decimales se proceda al redondeo de las cifras, eliminando decimales poco significativos a un número decimal.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación, al amparo de la Ley N° 27157, se solicita la inscripción de la subdivisión del inmueble inscrito en la partida N° P06085446 del Registro de Predios de Arequipa, así como bajo el régimen de independización y copropiedad que registrá a los lotes resultantes. Asimismo, como consecuencia de dicha subdivisión, se



solicita la inscripción de la regularización de la fábrica de cada uno de los citados sublotes, al amparo de la norma antes citada.

Para dicho efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Solicitud de subdivisión de terreno tipo quinta, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani, cuya firma fue certificada el 2/10/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Plano de ubicación y localización del lote 2, proyecto subdivisión (lámina U), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Plano de distribución del lote 2, proyecto subdivisión (lámina S), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157, correspondiente al sublote 2A, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani y por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuyas firmas fueron certificadas el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Informe técnico de verificación, correspondiente al sublote 2A, suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Declaración jurada suscrita por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, referida a la edificación a regularizar sobre el sublote 2A, suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Plano de ubicación y localización del sublote 2A, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina U), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Plano de distribución del sublote 2A, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina F), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157, correspondiente al sublote 2B, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani y por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuyas firmas fueron certificadas el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Informe técnico de verificación, correspondiente al sublote 2B, suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Declaración jurada suscrita por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, referida a la edificación a regularizar sobre el sublote 2B, suscrito



- por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Plano de ubicación y localización del sublote 2B, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina U), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
  - Plano de distribución del sublote 2B, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina F), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
  - Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157, correspondiente al sublote 2C, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani y por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuyas firmas fueron certificadas el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
  - Informe técnico de verificación, correspondiente al sublote 2C, suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
  - Declaración jurada suscrita por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, referida a la edificación a regularizar sobre el sublote 2C, suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
  - Plano de ubicación y localización del sublote 2C, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina U), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
  - Plano de distribución del sublote 2C, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina F), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 18/9/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

En el reingreso por subsanación del 8/11/2023 se presentó la siguiente documentación:

- Reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani, cuya firma fue certificada el 7/11/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Informe técnico de verificación, correspondiente al sublote 2C, suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 7/11/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Plano de distribución del sublote 2A, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina F), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 7/11/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.
- Plano de distribución del sublote 2B, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina F), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada,



cuya firma fue certificada el 7/11/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

- Plano de distribución del sub lote 2C, proyecto de declaratoria de fábrica (lámina F), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 7/11/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

- Memoria descriptiva de las unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y área de propiedad común – régimen de independización y copropiedad, suscrita por Balbina Rosaura Quispe Mamani y por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuyas firmas fueron certificadas el 7/11/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

- Constatación de fábrica (1 foja), correspondiente al sub lote 2A, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani y por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuyas firmas fueron certificadas el 7/11/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

En el reingreso por subsanación del 11/12/2023 se adjuntó la siguiente documentación:

- Reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani, cuya firma fue certificada el 11/12/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

- Memoria descriptiva de las unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y área de propiedad común – régimen de independización y copropiedad, suscrita por Balbina Rosaura Quispe Mamani y por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuyas firmas fueron certificadas el 11/12/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

- Plano de distribución del lote 2, proyecto subdivisión (lámina S), suscrito por verificador arquitecto Miguel Ángel Rojas Tejada, cuya firma fue certificada el 11/12/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

Forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 011518-2023-Z.R.N°XII-Sede-Arequipa/UREG/CAT del 10/10/2023 expedido por Arq. Claudia Ivette Tuesta Esquivel en su condición de especialista en Catastro de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

- Informe técnico N° 015133-2023-Z.R.N°XII-Sede-Arequipa/UREG/CAT del 28/12/2023 expedido por Arq. Claudia Ivette Tuesta Esquivel en su condición de especialista en Catastro de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

## **II. DECISIÓN IMPUGNADA**



El registrador público del Registro de Predios de Arequipa Nico Federico Pérez Riveros observó el título en los siguientes términos:

## 1. DE LA ROGATORIA:

Se solicita la inscripción de subdivisión vía regularización, declaratoria de fábrica (3), carga técnica (3), reglamento interno, junta de propietarios, respecto del predio inscrito en la partida N° P06085446 del Registro de Predios.

## 2. ANÁLISIS:

2.1. De acuerdo al artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios “para la inscripción del reglamento interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario”.

Sin embargo, en la documentación presentada no consta los datos de la fábrica respecto del predio matriz (área ocupada, área techada, área libre y ambientes por cada nivel). Por tanto, siendo la declaratoria de fábrica, acto previo necesario para la inscripción del reglamento interno, sírvase presentar plano de distribución y memoria descriptiva conteniendo los datos de la fábrica del predio matriz, a efectos de proceder con la inscripción previa correspondiente.

2.2. Del reglamento interno presentado vía subsanación, se observa que los porcentajes de participación no dan como resultado el 100%, sino el 99.99%. Sírvase recalcular el porcentaje que corresponda, a fin de que la suma total cubra el íntegro (100%) de participaciones.

## 3. BASE LEGAL:

Se procede de conformidad con los artículos 32° y 33° del Reglamento General de los Registros Públicos, art. 2011 del Código Civil.

## 4. DECISIÓN

El título ha sido OBSERVADO por los fundamentos expuestos.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- Se expreso que, al acogerse a la ley N° 27157, recién se presenta la declaratoria de fábrica por cada una de las secciones a independizar.

- Respecto al porcentaje de copropiedad sobre las áreas comunes, una tercera parte se encuentra representado por 33.333% de cada una de las partes, siendo la sumatoria de las tres partes 99.999% del total de acciones, siendo la diferencia 0.001% que los índices de tolerancia hacen



aceptable, ya que representa fielmente a las tres terceras partes de la independización.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° P06085446 del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el lote 2 de la manzana B del asentamiento humano San José de Tiabaya, Zona A, distrito de Tiabaya, provincia y departamento de Arequipa.

Dicho lote cuenta con un área de 248.28 m<sup>2</sup>, encerrados dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

<u>Por el frente</u>	:	Con la avenida Víctor Andrés Belaunde, con 16.28 ml.
<u>Por la derecha</u>	:	Con el lote 1, con 17.87 ml.
<u>Por la izquierda</u>	:	Con el lote 3, con 18.40 ml.
<u>Por el fondo</u>	:	Con el pasaje 5, con 11.37 ml.

Conforme a los asientos 00004 y 00005 de la partida antes citada, el dominio del inmueble se encuentra registrado a favor de Balbina Rosaura Quispe Mamani.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Jorge Luis Alvítez Temoche. Se deja constancia que se citó a la apelante para que brinde informe oral vía zoom para el 6/2/2024, sin embargo, no asistió.

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

- ¿Cuándo procede la subdivisión de predio urbano por regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157?
- Si para la inscripción del reglamento interno, se requiere como acto previo necesario la inscripción de la respectiva declaratoria de fábrica.
- ¿Es válido que a la sumatoria de las cuotas ideales representadas por números con decimales se aplique las reglas del redondeo?

#### VI. ANÁLISIS

1. La Ley N° 27157<sup>1</sup> y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, cuyo TUO fue aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, regulan lo referente a los procedimientos para el

---

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



saneamiento de 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 al artículo 125 del mencionado 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.

**2.** De conformidad con los artículos 37 y 38 de esta Ley y el artículo 127 del citado reglamento, los propietarios de los edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades inmobiliarias, que cuentan en su edificación con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos pueden, al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, elegir entre los siguientes regímenes:

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

La Ley establece así la posibilidad de optar por la constitución de cualquiera de estos regímenes, obedeciendo por consiguiente su instalación a la autonomía de la voluntad de los propietarios y a la naturaleza de la edificación, requisitos que son concurrentes.

**3.** El artículo 129 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; se caracterizan porque el terreno es un bien común; siendo un régimen característico de edificaciones en propiedad horizontal.

En cuanto al régimen de independización y copropiedad, supone según lo dispone el artículo 128 del Reglamento de la Ley N° 27157 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.



Agrega este artículo que las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una y que sólo pueden optar por dicho régimen las unidades inmobiliarias conformadas por quintas, casas en copropiedad, centros y galerías o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, 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 del primer piso.

4. Ahora bien, el artículo 2 del reglamento de la Ley N° 27157 define a las quintas como 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.

Por su parte, las casas en copropiedad son definidas como unidades 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.

Asimismo, los centros y galerías comerciales son definidos como unidades de propiedad exclusiva que conforman una edificación de uno o más pisos para uso exclusivamente comercial que cuenta con bienes o servicios comunes.

5. Conforme a lo expuesto, se puede advertir que el elemento común de las unidades inmobiliarias que pueden ser sometidas al régimen de independización y copropiedad es que se trata de unidades inmobiliarias edificadas, es decir, predios que cuentan con estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar personas en el desempeño de cualquiera de sus actividades.

Dentro de ese contexto es que el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala lo siguiente:

**“Artículo 83.- Inscripción de acto previo al reglamento interno**

Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario”.

De acuerdo con el artículo citado, concordado con lo dispuesto en el Reglamento de la Ley N° 27157, la inscripción del reglamento interno, cualquiera sea el régimen que en este se adopte, sólo será posible si previa o simultáneamente se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio, salvo que exista norma que expresamente habilite su ingreso a Registro sin dicho requisito.





6. En cuanto a las excepciones a que se refiere la parte final del citado artículo 83, se puede señalar lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

**“Artículo 46.- Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes**

Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto en los supuestos del artículo 34, y el reglamento interno.

Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica”. (El subrayado es nuestro).

Conforme a lo señalado, en el caso de las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, el citado artículo 46 contiene una disposición expresa en contrario, en el sentido que para la inscripción del reglamento interno no constituye como acto previo la inscripción de la declaratoria de fábrica. Tenemos, entonces, que es procedente la inscripción de reglamento interno sin necesidad de inscribir la declaratoria de fábrica, en los supuestos de habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes.

Del mismo modo, el antepenúltimo párrafo del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al regular la independización de predios urbanos, señala entre otros:

“(…)

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

(…)”. (El subrayado es nuestro).

Conforme a lo expuesto, cuando se solicite la inscripción de la resolución municipal de subdivisión de predios configurados como quinta, para poder independizar las unidades inmobiliarias que la conforman se requerirá la inscripción del correspondiente reglamento interno, no siendo necesaria la inscripción previa o simultánea de la declaratoria de fábrica.

En los casos antes señalados, de manera excepcional, se podrán independizar unidades inmobiliarias sin edificación, como es el caso de los estacionamientos que por su naturaleza son unidades que no cuentan con edificación.



Asimismo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha previsto la preindependización de unidades inmobiliarias, cuando se cuenta con licencia de edificación, el cual tiene la calidad de anotación preventiva.

7. En el presente caso, de la revisión de la documentación presentada, se advierte que la rogatoria comprende la subdivisión del inmueble inscrito en la partida N° P06085446 del Registro de Predios de Arequipa, al amparo de la Ley N° 27157, así como el reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad que regirá a los sublotes resultantes.

Posteriormente, como consecuencia de la mencionada subdivisión, sobre cada uno de los lotes resultantes se procede a regularizar sus respectivas fábricas, al amparo de la norma antes citada.

Ahora bien, a fin de resolver el presente recurso, resulta indispensable previamente determinar cuándo procede la subdivisión de un predio urbano al amparo de la Ley N° 27157.

8. Al respecto, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) define 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 60 del precitado reglamento contempla los requisitos para la inscripción de la independización de un predio urbano, indicando que consistirá en el formulario único de habilitación urbana (FUHU), el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes; adicionalmente, deberá presentarse los planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, según sea el caso; así como el documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

9. El Reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157, los cuales son los predios urbanos con edificaciones.



Así, el artículo 7 de la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones, establece que:

“7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 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 del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.”

Asimismo, el artículo 4 de la Ley N° 27333 establece que:

“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.”

En consecuencia, se trata de la regularización de edificaciones y subdivisiones, éstas producidas por dichas edificaciones.

**10.** Las citadas normas han sido desarrolladas registralmente por el artículo 61 del RIRP, el cual establece que 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 60<sup>2</sup>.

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) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157<sup>3</sup>.

De conformidad con las normas antes mencionadas, en el caso de regularización de edificaciones, como excepción procederá la subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano sin requerirse autorización

---

<sup>2</sup> Nótese que dicho artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios versa sobre la independización de predio urbano en la que medie intervención municipal.

<sup>3</sup> Literal modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 068-2021-SUNARP/SN del 23/6/2021, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 24/6/2021.



municipal de subdivisión, ello en atención a que “de hecho” ya se ha efectuado el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes y en algunos casos, por la existencia de propietarios distintos (en caso de saneamiento de titulación), situación que el legislador reconoce e incorpora a la legalidad mediante los procedimientos de regularización a que se refiere la Ley N° 27157 y su Reglamento.

**11.** La subdivisión de un predio urbano es un acto que se produce en la esfera extrarregistral mediante la aprobación por la municipalidad respectiva del fraccionamiento del mismo o, como se ha señalado previamente, **“de facto” mediante la construcción de edificaciones independientes en un mismo predio matriz, edificaciones susceptibles de incorporarse al Registro mediante la declaratoria de fábrica en vía de regularización.** También, ante la existencia de edificaciones independientes con declaratoria de fábrica autorizada por los órganos competentes, o cuando no existiendo ésta, se procede conforme a alguno de los procedimientos de saneamiento de titulación a que se refiere la Ley N° 27157 y su Reglamento.

Por su parte, la independización es un acto eminentemente registral, que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria, resultante de la desmembración de un terreno. Procede en caso de predio urbano, mediante la respectiva autorización municipal o, cuando se configure el supuesto de regularización de edificaciones o de saneamiento de titulación.

En ese sentido, cuando la independización de un predio urbano (apertura de partida registral) se presenta conjuntamente con la regularización de la edificación levantada sobre el mismo no existirá obstáculo para su admisión en el Registro sin requerir la respectiva autorización municipal de subdivisión, en la medida que **no quedará duda de que la misma se realiza dentro del procedimiento de regularización de edificaciones.**

Del mismo modo, no existirá obstáculo para admitir la solicitud de independización con posterioridad a la inscripción de la regularización de una edificación siempre que existan elementos que permitan establecer que la edificación declarada en vía de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio urbano matriz.

**12.** Dicho lo anterior, únicamente resultará procedente la subdivisión de predio urbano por regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157 cuando la edificación a regularizar sobre dicho predio haya conllevado a su fraccionamiento.



Sin embargo, en el presente caso, se plantea una subdivisión de predio urbano por regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157 sin que se haya presentado el plano referido a la edificación a regularizar sobre dicho predio matriz, a fin de verificar que dicha edificación haya conllevado al fraccionamiento del predio matriz.

Es más, de la revisión de toda la documentación presentada, se verifica que no se trataría de un fraccionamiento del predio matriz como consecuencia de su edificación, sino que en realidad se plantea una edificación sobre el predio matriz que estará sujeta al régimen de independización y copropiedad al amparo de la Ley N° 27157, en virtud del reglamento interno suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani, cuya firma fue certificada el 11/12/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura, en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes.

Siendo ello así, se requiere que se declare la fábrica del predio matriz, como acto previo a la inscripción del reglamento interno, conforme a lo establecido en el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Es preciso mencionar que resulta indispensable la presentación del plano de distribución de la fábrica del predio matriz, no bastando los planos de distribución de cada uno de los sublotos resultantes, toda vez que en la edificación del predio matriz que se encontrará sujeta al reglamento interno deben constar graficados tanto las secciones de propiedad exclusiva como los bienes comunes, siendo que estos últimos no se visualizan en los planos de distribución presentados, toda vez que se circunscriben únicamente a los ambientes de cada uno de los sublotos resultantes.

Aunado a lo anterior, debe considerarse que el presente caso no se enmarca en los supuestos de excepción recogidos en los artículos 46 y 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que resulta exigible lo establecido en el artículo 83 del mencionado reglamento.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar** el numeral 2.1 de la observación formulada por el registrador.

**13.** En cuanto a los porcentajes de participación en las áreas, bienes y gastos comunes, en el reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani, cuya firma fue certificada el 11/12/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura, se estableció lo siguiente:



<b>"DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN"</b>	
<b>ARTÍCULO SEXTO:</b> El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, <u>respecto de las áreas y los bienes comunes</u> se atribuirá en función <u>del área ocupada</u> por cada sección. Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas comunes y bienes comunes, son los siguientes:	
SECCION	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
SECCION 1 – SUB- LOTE 2 A	33.333 %
SECCION 2 – SUB- LOTE 2 B	33.333 %
SECCION 3 – SUB- LOTE 2 C	33.333 %
<b>TOTAL</b>	<b>100.00 %</b>
<b>ARTÍCULO SETIMO:</b> El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, <u>respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes</u> , la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración de la Unidad inmobiliaria es determinado con base <u>del área ocupada</u> , los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes, son los siguientes:	
SECCION	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
SECCION 1 – SUB- LOTE 2 A	33.333 %
SECCION 2 – SUB- LOTE 2 B	33.333 %
SECCION 3 – SUB- LOTE 2 C	33.333 %
<b>TOTAL</b>	<b>100.00 %</b>

Como puede verse, los mencionados artículos establecen porcentajes de participación para cada sección de propiedad exclusiva en función del "área ocupada" por cada unidad inmobiliaria; sin embargo, efectuada la sumatoria de los porcentajes asignados para cada sección (33.333%) en el reglamento interno no arroja como resultado 100% sino **99.999%**, circunstancia que para el registrador público debe corregirse necesariamente mediante documento subsanatorio otorgado con las mismas formalidades del reglamento interno.

Sobre el particular, es criterio de este colegiado que la labor de calificación encomendada a las instancias registrales – registradores y Tribunal Registral, respectivamente – debe realizarse bajo parámetros de razonabilidad o proporcionalidad.

**14.** Así, el artículo 139.5 de nuestra Constitución Política y el numeral 1.2 del artículo V del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 consagran el derecho a tener una decisión motivada y fundada, esto es una decisión razonada en normas legales vigentes y aplicables al caso, aplicadas bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad a cada caso concreto.

La razonabilidad y proporcionalidad se imponen como criterios rectores de la administración pública para la adopción de sus decisiones, al punto que han sido elevados a la condición de principios del procedimiento administrativo. Así el numeral 1.4 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, establece que las decisiones de la autoridad administrativa deben adoptarse dentro de los márgenes de proporcionalidad entre los medios a emplear y los fines públicos a tutelar.



**15.** Por otro lado, es pertinente recordar que la calificación registral se realiza verificando la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, 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, pero en ningún caso corresponde a las instancias registrales, detectar cualquier mínimo error intrascendente o sin importancia.

El Registro no debe entretenerse en el control de cuestiones meramente formales, de redacción u ortografía que no pongan en riesgo la seguridad jurídica.

En ese sentido, no todo error o defecto amerita observación del título correspondiendo a las instancias registrales bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad dilucidar qué defectos obstaculizan la inscripción en el marco del artículo 2011 del Código Civil, teniendo presente siempre que el registrador y el Tribunal Registral facilitarán y propiciarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, en el marco de la calificación registral, de conformidad con la parte final del artículo 31 del RGRP.

**16.** Tomando en consideración lo antes referido, de la lectura de los artículos 6 y 7 del reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad, suscrito por Balbina Rosaura Quispe Mamani, cuya firma fue certificada el 11/12/2023 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura, se concluye que la propietaria del predio submateria aplicó las reglas del redondeo (reglas que nuestro ordenamiento recoge, por ejemplo, para las obligaciones tributarias).

En efecto, redondear un número quiere decir reducir el número de cifras manteniendo un valor parecido. Dicho en otras palabras, redondear es el proceso mediante la cual se eliminarán decimales poco significativos a un número decimal.

**17.** Como es sabido, las reglas del redondeo se aplican al decimal situado en la siguiente posición al número de decimales que se quiere transformar. Si el dígito es menor que cinco el anterior no se modifica. Si el siguiente decimal es mayor o igual que cinco, al anterior se incrementa en una unidad.

Entonces, si bien lo usual tratándose de solicitudes de inscripción de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común es que la suma de los porcentajes de participación atribuidos a las secciones de dominio exclusivo ascienda exactamente a 100.00%, no por ello debe rechazarse el redondeo siempre que sea de escasa significación.



En este caso, si al **99.999%** se le aplican las reglas de redondeo, esto es, como el último dígito 9 es mayor a 5, se le incrementa en una unidad, por lo que es equivalente en números enteros a **100%**, dato que coincide con la sumatoria señalada en los artículos 6 y 7 del reglamento interno; en consecuencia, resulta innecesaria la presentación de documento aclaratorio y/o subsanatorio adicional como exige el registrador.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las resoluciones N° 1076-2020-SUNARP-TR-L del 3/7/2020, N° 2805-2017-SUNARP-TR-L del 13/12/2017, entre otros.

Por estos fundamentos, corresponde **revocar** el numeral 2.2 de la observación formulada por el registrador.

Con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Alvítez Temoche, autorizado por Resolución N° 026-2024-SUNARP/PT del 18/1/2024.

Estando a lo acordado por unanimidad.

## **VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** el numeral 2.1 y **REVOCAR** el numeral 2.2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa al título señalado en el encabezamiento, de conformidad con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Presidente (e) de la Primera Sala del Tribunal Registral.

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Vocal del Tribunal Registral.

**JORGE LUIS ALVÍTEZ TEMOCHE**

Vocal (s) del Tribunal Registral.