



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2628-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 31 OCT. 2018

APELANTE : **URBANIZADORA AGELIO S.R.Ltda.**
Representada por Elio Jorge Essant Rocca
TÍTULO : N° 751128 del 4/4/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 53321 del 3/7/2018.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Adecuación y modificación de reglamento interno.
SUMILLA :

ACTO PREVIO

"Para la inscripción de la modificación del reglamento interno deberá inscribirse previamente la ampliación de la fábrica levantada sobre el predio cuando este acto fue la causa de la modificación del reglamento primigenio".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adecuación y modificación del reglamento interno de la edificación inscrita en la partida electrónica N° 43719084 del Registro de Predios de Lima, así como el nombramiento del presidente de la junta de propietarios.

Para tal efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública de modificación unilateral de reglamento interno del 12/3/2018 otorgada ante notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Elena Beatriz Sánchez Abanto denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

(Se reenumera para efectos del análisis a realizar por esta instancia)

ADECUACION Y MODIFICACION DE REGLAMENTO INTERNO

1.- 1.a) Es materia de su rogatoria se inscriba la adecuación y modificación del reglamento interno registrado en el asiento 3b) de la Ficha N° 184786, para lo cual se adjunta el parte notarial del 12.3.2018 otorgado por el Notario de Lima, Santos Alejandro Collantes Becerra y a solicitud de la propietaria Urbanizadora Agelio S.R.Ltda.

Revisado el nuevo del reglamento interno adecuado a la Ley N° 27157 se advierte que la modificación del mismo es producto de la independización del "área reservada constituido por los aires", sobre la cual se habría efectuado la ampliación de un tercer y cuarto piso, para poder independizar los denominados "inmuebles N° 1 y N° 2" con sus respectivos "aires



RESOLUCIÓN No. -2628-2018-SUNARP-TR-L

propios" (según consta de los artículos 2, 5 y 6 del reglamento interno): sin embargo, no se ha adjuntado ninguna documentación válida que permita acreditar la ampliación de la fábrica inscrita, así como tampoco las áreas techadas de las nuevas unidades inmobiliarias. Sírvese adjuntar en este sentido, la documentación que acredite la información que determinaría la modificación del reglamento interno inscrito.

1.b) Asimismo, se advierte del parte notarial de fecha 12.3.2018 que la propietaria **Urbanizadora Agelio S.R.Ltda.** de manera unilateral está modificando el reglamento interno amparándose en la disposición contenida en el artículo 8 inciso b) del reglamento interno; sin embargo, revisado el texto del reglamento interno inscrito (título archivado N° 12733 del 9/6/1980), se ha determinado que no cuenta con dicha cláusula que lo faculte a modificar unilateralmente el reglamento interno, pues dicha disposición recién se encontraría contenida en el nuevo texto, el cual aún no resulta aplicable.



2.- Siendo esto así, resulta necesario que se cumpla con adjuntar la copia certificada del Acta de la Asamblea de Junta de Propietarios en la que conste el acuerdo adoptado por las titulares registrales de las unidades inmobiliarias independizadas, aprobando los actos que son materia del presente título.

Asimismo, tratándose de una obligación legal establecida en el artículo 148 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, el que conste en un Libro de Actas legalizado conforme a ley, los acuerdos adoptados en las sesiones de las Juntas de Propietarios, resulta necesario a fin de realizar una correcta calificación que se adjunte la copia certificada no sólo de la Hoja de Apertura del Libro de Actas de la edificación sino también, del acta donde conste el acuerdo de modificación de reglamento interno, de modificación de los porcentajes de participación de las secciones de propiedad exclusiva, así como la aprobación de la independización de nuevas unidades inmobiliarias.

3.- Además, deberá constar en el acuerdo la elección del presidente de la junta de propietarios, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 145 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

4.- En cuanto al contenido del reglamento interno se advierte que la denominación de los bienes comunes y las áreas que se detallan en el artículo 31 del reglamento interno no guardan correspondencia a las detalladas en el antecedente registral, pues difieren no sólo en cuanto a denominación sino también en cuanto a sus áreas.

5.- Respecto a las áreas y porcentajes de participación de las unidades inmobiliarias, se advierte que existe discrepancia respecto a la información contenida en los artículos 2, 5 y 6 respecto a las áreas de las Secciones N° 4, 5, 9, 19, 29 y 62 y los porcentajes de participación de la totalidad de secciones inmobiliarias, lo cual implicaría la totalidad de los porcentajes de participación inscritos.

6.- En cuanto al período del Presidente de la Junta de Propietarios, existe contradicción entre lo señalado en el artículo 11 y el artículo 15, ya que en el primero se indica un período de dos años mientras que en el segundo, se hace referencia a un período de un año. Sírvese uniformizar la redacción de ambos artículos.

7.- Asimismo, en el artículo 13 se establece que habrá quorum para la instalación válida de la Junta de Propietarios en primera convocatoria cuando se cuente con la presencia de los propietarios que representen "cuando menos los 2/3 equivalente al 63% del total de las participaciones



RESOLUCIÓN No. -2628-2018-SUNARP-TR-L

en las áreas y bienes comunes". Al respecto, el artículo 87 del Código Civil, de aplicación supletoria, señala que existirá quorum y por tanto será válida la reunión en primera convocatoria cuando asistan "más del 50%", así por ejemplo 50.01%. Sirvase aclarar y de ser el caso, ratificar la redacción del citado artículo, a fin de evitar confusiones.

* Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento que se modifica y/o subsano.

* Se solicita al usuario se limite a subsanar únicamente los puntos materia de observación en la presente eskuela, absteniéndose de presentar nueva documentación que incluyo el texto íntegro del documento que se aclara.

Base Legal: Norma V de Título Preliminar y los artículos 31, 32, 39 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil, Ley N° 27157, D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 011-2017-VIVIENDA.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Respecto a los puntos 1, 2 y 3 de la denegatoria, del contenido de la partida electrónica N° 43719084 del Registro de Predios de Lima y del reglamento interno inscrito en el asiento 3-b) que obra en el título archivado N° 13733 del 9/6/1980 consta la cláusula adicional que establece lo siguiente: "La propietaria se reserva la propiedad de los aires, a fin de edificar dos pisos adicionales de acuerdo a los proyectos aprobados. Una vez concretada la edificación referida, se reestructurarán los artículos 2, 3 y 4 del reglamento interno para dar cabida a la edificación proyectada determinándose los porcentajes correspondientes determinando el valor de cada sección en función de su dimensiones y características", no es necesario tener unanimidad de la junta de propietarios, más aún si en las propias transferencias se establece que los adquirentes tienen pleno conocimiento del reglamento interno y que deberán cumplirlo. Por tal motivo, resulta procedente la modificación unilateral del reglamento interno, de conformidad con el literal b) del artículo 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en concordancia con el numeral 5.4 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, en virtud que el reglamento inscrito en el asiento 3-b) de la ficha N° 184786 hoy partida electrónica N° 43719084 ha previsto una cláusula especial que establece la forma simplificada para modificar el reglamento interno por el propietario más aun existiendo una cláusula donde se autoriza a una redistribución o recomposición de los porcentajes, puesto que ello es consecuencia de la edificación concretada, de dos pisos adicionales de acuerdo a los proyectos aprobados que sí consta de forma expresa, además de modificarse los artículos 2, 3, 4 y 5 del reglamento interno.
- En cuanto a los puntos 4 y 5 de la observación, como se puede apreciar del contenido de la escritura pública, este corresponde a la modificación del reglamento interno y no siempre va a guardar concordancia con el antecedente registral, en razón de la nueva edificación y recomposición de los porcentajes de participación de las zonas comunes.
- Por último, respecto a los puntos 6 y 7 se procederá a rectificar los errores materiales existentes en la redacción del reglamento interno, pues el plazo de duración del presidente de la junta de propietarios será de dos años. Asimismo, se hará la modificación correspondiente a fin de



RESOLUCIÓN No. - 2628 -2018-SUNARP-TR-L

que el reglamento interno no contravenga lo dispuesto en el artículo 87 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 43719084 del Registro de Predios de Lima

En la ficha N° 184786 que ahora continúa en la precitada partida electrónica corre inscrito el terreno constituido por el lote 15 de la manzana X de la urbanización Ingeniería Quinta Etapa, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.



En el asiento 2-b) consta que sobre el lote de terreno descrito la propietaria Urbanizadora Agelio S.R.Ltda. construyó un edificio comercial de dos plantas que consta de tiendas en el primer piso y un mercado que consta de 371 puestos, zonas de administración, cuna maternal y playa de estacionamiento, habiéndose reservado la Urbanizadora la propiedad de los aires de la edificación de dos plantas a fin de edificar dos pisos alicientes de acuerdo a los proyectos aprobados.

En el asiento 3-b) corre inscrita la constitución de reglamento interno de propiedad horizontal respecto del edificio comercial; asimismo, en la precitada ficha consta la independización de las tiendas y oficinas que conforman el edificio comercial en la forma siguiente:

- En las fichas N° 184787 al N° 184819 se independizaron las tiendas N° 1 al N° 33.
- En las fichas N° 184820 al N° 184852 se independizaron las oficinas N° al N° 33.

Las inscripciones antes referidas fueron extendidas en mérito al título archivado N° 12733 del 9/6/1980 que contiene la escritura pública de declaración de fábrica, independización y reglamento interno del 9/4/1980 otorgada ante notario Ernesto Velarde Arenas.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Habiéndose citado a informe oral, el abogado no asistió.

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

- ¿Para la inscripción de la modificación del reglamento interno deberá inscribirse previamente la ampliación de la fábrica levantada sobre el predio?

VI. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son "la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria"¹.

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios la Ley de Procedimiento Administrativo General. Segunda Edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2003, p. 446.



RESOLUCIÓN No. - 2628-2018-SUNARP-TR-L

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refieren al sujeto activo o recurrente "con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal"².

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 218 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala que: "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico"³.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber una disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado Reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso, y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

"(...)

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores;
- b) Las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral".

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

² Ídem, p. 450.

³ Texto conforme al Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, publicado en el diario oficial El Peruano el 20/3/2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.





RESOLUCIÓN No. - 2628 -2018-SUNARP-TR-L

De lo regulado en el citado reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral la revoque, por ello es que constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

4. Conforme puede verse del recurso venido en grado, el apelante restringe los alcances de su impugnación a aquellas observaciones contenidas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora, es decir, no son materia de impugnación los numerales 6 y 7 de la esquila de observación del 10/5/2018.

En efecto, del recurso de apelación consta que el apelante se está allanando a los dos últimos extremos de la denegatoria de inscripción tan es así que incluso manifiesta que en su momento realizará las modificaciones pertinentes al reglamento interno conforme a lo requerido por la registradora.

Estando a lo expuesto, este colegiado concluye que las observaciones contenidas en **los numerales 6 y 7 de la denegatoria de inscripción deben dejarse subsistentes.**

5. El régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común⁴. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

La particularidad, por consiguiente, del régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios.

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

6. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999⁵, y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el T.U.O mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

⁴ En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como "propiedad horizontal", en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, como sucede en el caso de la propiedad común; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.

⁵ Mediante Ley N° 30830 -publicada el 27/7/2018 en el Diario Oficial "El Peruano"- se ha modificado la fecha límite de la regularización de edificaciones establecido en la Ley N° 27157.



1

H



RESOLUCIÓN No. - 2628 -2018-SUNARP-TR-L

publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el T.U.O mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

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



7. El reglamento interno tiene como característica ser un negocio jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta al dominio de los propietarios, transformando una situación dominical, normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, al vincular indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes⁶.

La segunda característica fundamental es que da origen a un régimen especial de propiedad (propiedad exclusiva y propiedad común), en el cual se establece un sistema complejo de facultades, limitaciones, cargas y obligaciones, que viene a constituir una "*lex rei*" que vincula a los otorgantes del acto y a los sucesivos adquirientes⁷.

En sentido similar, en la doctrina española se ha definido al reglamento interno como aquellas normas de régimen interior, acordadas por la mayoría de los propietarios, con el objeto de regular, dentro de los límites establecidos por la ley, los detalles de la convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes⁸.

8. En el presente caso, según puede verse de la documentación adjuntada, se solicita la inscripción de la modificación y adecuación del reglamento interno inscrito en el asiento 3-b) de la ficha N° 184786 que ahora continúa en la partida electrónica N° 43719084 del Registro de Predios de Lima.

La registradora denegó la inscripción señalando, entre otros aspectos, que la modificación del reglamento interno era el resultado de la ampliación de la fábrica de dos pisos inscrita en la partida matriz; sin embargo, no se había adjuntado documentación alguna que acredite la adición de dos nuevas plantas (tercer y cuarto piso) a la fábrica registrada en el asiento 2-b) de la ficha N° 184786.

En tal sentido, corresponde a esta instancia analizar, en primer lugar, si es necesario que previamente se registre la fábrica.

9. Conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que

⁶ Así se señala en los "Antecedentes y consideraciones" de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común" (Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN).

⁷ *Ibíd.*

⁸ FUENTES LOJO, Juan Ventura. Novísima Suma de la Propiedad Horizontal. Tomo I, Bosch, Barcelona, 1998, págs. 596-597.



RESOLUCIÓN No. -2628-2018-SUNARP-TR-L

resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Con relación a ello, el RGRP en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto: "a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción (...) d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas (...)".

En este sentido, tanto el registrador como el Tribunal Registral podrán requerir la inscripción del acto previo necesario o adecuado para la extensión de un asiento registral, conforme al principio de tracto sucesivo regulado en el artículo VI del Título Preliminar del RGRP⁹.

10. De otro lado tenemos que el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece:

"Para la inscripción del reglamento interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario".

La declaratoria de fábrica constituye así el acto previo para la inscripción del reglamento interno, en la medida que en este último se detalla la relación de bienes de propiedad exclusiva y los bienes de propiedad común. En el reglamento interno se detallan los bienes, aunque también podrá asignarse porcentaje a los aires, en caso sean considerados de propiedad exclusiva.

Cabe indicar que el mismo razonamiento es aplicable también a la modificación del reglamento interno, cuando ésta sea producto de la introducción de modificaciones o variaciones en la descripción de la fábrica publicitada en la partida registral.

11. Conforme consta del rubro IV (Antecedente registral) de esta Resolución, en la ficha N° 184786 que ahora continúa en la partida electrónica N° 43719084 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el terreno constituido por el lote 15 de la manzana X de la urbanización Ingeniería Quinta Etapa, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2-b) consta que sobre sobre el lote de terreno descrito la propietaria Urbanizadora Agelio S.R.Ltda. construyó un edificio comercial de dos plantas que consta de tiendas en el primer piso y un mercado que consta de 371 puestos, zonas de administración, cuna maternal y playa de estacionamiento, **habiéndose reservado la Urbanizadora la propiedad**

⁹ Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.



RESOLUCIÓN No. -2628-2018-SUNARP-TR-L

de los aires de la edificación de dos plantas a fin de edificar dos pisos de acuerdo a los proyectos aprobados.

En el asiento 3-b) corre inscrita la constitución de reglamento interno de propiedad horizontal respecto del edificio comercial; asimismo, en la precitada ficha consta la independización de las tiendas y oficinas que conforman el edificio comercial en la forma siguiente:

- En las fichas N° 184787 al N° 184819 se independizaron las **tiendas N° 1 al N° 33**.
- En las fichas N° 184820 al N° 184852 se independizaron las **oficinas N° 1 al N° 33**.

Las inscripciones antes referidas fueron extendidas en mérito al título archivado N° 12733 del 9/6/1980 que contiene la escritura pública de declaración de fábrica, independización y reglamento interno del 9/4/1980 otorgada ante notario Ernesto Velarde Arenas.

12. En este caso, del artículo 2 del reglamento interno inserto en la escritura pública del 12/3/2018 presentada por el usuario consta que la edificación levantada sobre el lote 15 de la manzana X de la urbanización Ingeniería, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima está conformada por setenta secciones de dominio exclusivo distribuidas de la siguiente manera:

- Primer piso: Treintaitres secciones que van desde la **tienda N° 1 a la tienda N° 33**.
- Segundo piso: Treintaitres secciones que van desde la **oficina N° 1 a la oficina N° 33**.
- Tercer piso: Una sección denominada **inmueble N° 1**, con un área techada de 323.91 m².
- Cuarto piso: Una sección denominada **inmueble N° 2**, con un área techada de 323.91 m².
- Azotea: Dos secciones denominadas **“aires propios de la sección N° 67, inmueble N° 1” y “aires propios de la sección N° 68, inmueble N° 2”**.

Como puede verse, del reglamento interno objeto de calificación consta que la fábrica registrada en el asiento 2-b) de la ficha N° 184786 que continúa en la partida electrónica N° 43719084 del Registro de Predios de Lima habría sido materia de ampliación, construyéndose dos plantas adicionales a las ya inscritas. De hecho, esta conclusión se ve corroborada por lo expresado por la otorgante en la cláusula segunda de la escritura del 12/3/2018 donde se expresa que:

“Urbanizadora Agelio S.R.Ltda., sobre el área reservada y constituido por los aires, ha realizado una ampliación de fábrica, efectuada sobre el tercer y cuarto piso, que de pleno derecho y al amparo de la Ley N° 27157 (Ley de regularización de edificaciones) y con la intervención del verificador responsable, se ha elaborado la memoria descriptiva, así como los planos de distribución e independización, de las nuevas unidades inmobiliarias o secciones, producto de la nueva ampliación de fábrica” (El resaltado es nuestro).

Sin embargo, no obra en el expediente remitido a este colegiado ningún documento que dé mérito a la inscripción de la ampliación de la fábrica primigenia inscrita en el asiento 2-b) de la partida matriz, pues, en



[Handwritten signature]



RESOLUCIÓN No. -2628-2018-SUNARP-TR-L

aplicación del artículo 83 del RIRP, se trata de un acto previo o necesario para la inscripción de la modificación del reglamento interno que en ella tuvo su origen.

De igual modo, el solicitante tampoco acompañó la memoria descriptiva y los planos de independización a que alude la cláusula segunda de la escritura del 12/3/2018, cuando dicha documentación es necesaria para proceder con la inscripción de las nuevas secciones de dominio exclusivo incorporadas en el reglamento interno.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar el inciso 1.a) del punto 1 de la observación.**

13. 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 Decimosegunda Disposición del Reglamento de la Ley N° 27157 dispone que:

“La adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la tercera disposición final de la ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno, que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la publicación del presente Reglamento”.

De los textos transcritos se advierte que normativamente no se ha establecido un plazo para que los reglamentos internos vigentes a la fecha de dación de la Ley 27157 se adecúen a sus disposiciones.

14. Al respecto, esta instancia aprobó en el X Pleno Registral realizado en sesión ordinaria de los días 8 y 9 de abril de 2005, el siguiente precedente de observancia obligatoria:

EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO

“La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio”. Criterio adoptado en las Resoluciones N° 759-2003-SUNARP-TR-L del 28 de noviembre de 2003, N° 388-2000-ORLC/TR del 10 de noviembre de 2000 y N° 27-2004-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2004.

Dicho precedente se sustenta en que la Ley N° 27157 y su Reglamento introducen diversas modificaciones a la regulación de los reglamentos internos, modificaciones que son necesarias incorporar al texto del reglamento inscrito. Asimismo, la nueva normativa introduce opciones antes no reguladas tales como las previstas en los artículos 127¹⁰, 130¹¹, 134¹² y

¹⁰ **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.



RESOLUCIÓN No. - 2628-2018-SUNARP-TR-L

155¹³, del Reglamento cuyo T.U.O. fue aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, 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. De esta manera, actos como la inscripción de la Junta de Propietarios no eran inscribibles con la normativa anterior y recién con la Ley N° 27157 se presentan como tal, precisándose sus atribuciones y responsabilidades, asimismo es necesario para actos como éste, saber el régimen al que estará sujeta la edificación (de propiedad exclusiva y común o de independización y copropiedad) y las demás regulaciones propias del régimen elegido; por lo que se requiere la aprobación previa de la adecuación del Reglamento Interno a la nueva ley.



Considerando lo indicado, resulta coherente que en la oportunidad que se solicite la inscripción de la modificación del reglamento interno al Registro se exija también que este se adecúe a las disposiciones de la Ley N° 27157, en cumplimiento de su Tercera Disposición Final y la Decimosegunda Disposición de su Reglamento transcritas en el considerando que precede.

15. Como ya se indicó, mediante escritura pública del 12/3/2018 la empresa Urbanizadora Agelio S.R.Ltda. procedió a formalizar unilateralmente la modificación de los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 del reglamento interno inscrito en el asiento 3-b) de la ficha N° 184786 que ahora continúa en la partida N° 43719084 del Registro de Predios de Lima, así como la adecuación del resto de disposiciones del reglamento. Asimismo en el nuevo reglamento interno consta la designación del presidente de la junta de propietarios de la edificación.

Vista la cláusula tercera de la escritura del 12/3/2018 se aprecia lo siguiente:

"Mediante el presente instrumento se procede a formalizar la modificación del reglamento interno, en el artículo 2, artículo 3, artículo 4, artículo 5, artículo 6, artículo 7, y artículo 9, sustituyendo completamente el inscrito en el asiento b-3 de la ficha N° 184786-B (título archivado N° 12733 del 9/6/1980) del Registro de Predios de Lima, en virtud a la

¹¹ **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.

¹² **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 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.

¹³ **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.



RESOLUCIÓN No. - 2628 -2018-SUNARP-TR-L

facultad que expresamente se atribuye en el artículo 8 inciso b) "de efectuarse alguna acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan a las unidades originales, en la misma forma y proporción en estas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de este reglamento corresponderán al propietario de la sección afectada", del reglamento interno inscrito (...)"

Tal como afirma la registradora el reglamento interno inscrito en el asiento 3-b) de la ficha N° 184786 no contiene ningún artículo 8 inciso b); sin embargo, en el recurso de apelación se indica que la modificación unilateral del reglamento interno es procedente en virtud de la cláusula adicional de la escritura pública de declaración de fábrica, independización y reglamento interno del 9/4/1980 otorgada ante notario Ernesto Velarde Arenas.



16. El artículo 44 de la Ley N° 27157 establece que:

"Los propietarios pueden acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones. Los derechos sobre los bienes de dominio común se obtendrán sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la Junta de Propietarios para que proceda a la modificación respectiva del Reglamento Interno y asume los gastos que se generen".

Asimismo, el artículo 133 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante D.S. N° 0035-2006-VIVIENDA, señala que los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, "siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros".

De igual forma, el artículo 142 del mismo Reglamento establece:

"Los porcentajes de participación de los propietarios en el dominio de los bienes comunes, se fijarán en el Reglamento Interno.

En caso de producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, podrán recomponerse los porcentajes en la forma que esté prevista en dicho Reglamento o, en su defecto, por acuerdo de la Junta de Propietarios.

En caso de acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas, subdivididas o independizadas, según sea el caso. En estos supuestos, el interesado solicitará a la Junta de Propietarios que proceda a la modificación del Reglamento Interno asumiendo los gastos que ésta demande".

En esa línea, el numeral 5.4 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN¹⁴ se señala que:

"El propietario de secciones de dominio exclusivo puede acumularlas, subdividir las o independizarlas por acto propio.

¹⁴ Publicada en el diario oficial El Peruano el 26/12/2008.



RESOLUCIÓN No. - 2628-2018-SUNARP-TR-L

Para formalizar la modificación del reglamento interno se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

Si el reglamento interno contiene cláusulas especiales de consentimiento previo, el propietario podrá acumular, subdividir e independizar por escritura pública unilateral en la que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas. La modificación también puede ser dispuesta sólo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno" (El resaltado es nuestro).

Sobre el tema de análisis, se ha señalado que en la acumulación se produce un fenómeno complejo: a) variación de áreas, y b) nacimiento de nueva unidad inmobiliaria; siendo así, resulta imperativo que se modifique el reglamento interno en tanto nacerá una nueva sección exclusiva que requiere porcentaje de participación en las zonas comunes, lo cual exige además el reajuste de las cuotas de las secciones anteriores.

17. Asimismo, el reglamento interno que regula la edificación debe contener obligatoriamente – entre otros aspectos – los porcentajes que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor (artículo 42 de la Ley N° 27157 y artículo 153 del Reglamento de la Ley N° 27157).

En tal sentido, si bien el propietario puede unilateralmente acumular, subdividir e independizar la o las unidades de propiedad exclusiva de las que es propietario, ello implica la modificación (por suma o detracción) de las cuotas de participación en los bienes comunes de esta o estas unidades, modificación que debe constar en el reglamento interno.

Para efectuar esta modificación del reglamento interno se requerirá, según los casos:

- a) Acuerdo de la junta de propietarios;
- b) Escritura pública otorgada por el propietario, en la que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas, **siempre que el reglamento interno contuviera cláusulas de consentimiento previo;** o,
- c) Modificación otorgada por el presidente de la junta de propietarios, **cuando así se establezca en el reglamento interno.**

Así, tenemos que procede modificar el reglamento interno por el propietario sin requerirse del consentimiento de los demás propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, siempre que en el reglamento interno se haya establecido una cláusula de consentimiento previo.

18. Ahora bien, el literal c) del artículo 89 del RIRP establece lo siguiente:

"Para la calificación de actos mediante los cuales se modifica un Reglamento Interno se tendrá en cuenta lo siguiente:

(...)

c) Para formalizar la modificación del reglamento interno que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas y dar lugar a la correspondiente acumulación o independización de las unidades respectivas se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

La modificación también puede ser otorgada por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.



1

H



RESOLUCIÓN No. -2628-2018-SUNARP-TR-L

Si el reglamento interno contiene cláusula autoritativa, el propietario podrá otorgar unilateralmente una escritura pública de modificación del reglamento interno".

De acuerdo con las normas transcritas, la inscripción de la modificación del reglamento interno es un acto previo o simultáneo para la inscripción de la acumulación o la subdivisión e independización de las secciones de propiedad exclusiva.

Asimismo, se ha precisado en el literal c) del artículo 89 del RIRP, que no será necesario acuerdo de la junta de propietarios cuando en el reglamento interno:



- Se haya autorizado al presidente de la junta de propietarios para otorgar la modificación del reglamento interno; o
- Se haya incorporado una cláusula que autorice al propietario de la sección de propiedad exclusiva para otorgar de manera unilateral la modificación del reglamento interno.

19. En este caso, según el apelante la modificación unilateral del reglamento interno – cuya inscripción se solicita – estaría autorizada por la cláusula adicional puesta en la escritura pública de declaración de fábrica, independización y reglamento interno del 9/4/1980 que forma parte del título archivado N° 12733-1980, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Cláusula adicional:

La propietaria se reserva la propiedad de los aires, a fin de edificar dos pisos adicionales de acuerdo a los proyectos aprobados.

Una vez concretada la edificación referida, se reestructurarán los artículos 2, 3, 4 y 5 del reglamento interno, en forma que corresponda, para dar cabida a la ampliación proyectada determinándose los porcentajes correspondientes determinando el valor de cada sección en función de sus dimensiones y características" (El resaltado es nuestro).

Ahora bien, de la cláusula arriba transcrita se advierte que se reservó a favor de la empresa Urbanizadora Agelio S.R.Ltda. los aires de la edificación levantada sobre el predio matriz para una eventual construcción posterior de unidades adicionales a las existentes, habiéndose establecido únicamente que una vez la ampliación se haya materializado se reestructurarían los porcentajes de participación establecidos originalmente en el reglamento interno.

No obstante ningún extremo de la cláusula adicional autorizó a la propietaria original, la Urbanizadora Agelio S.R.Ltda. a modificar unilateralmente el reglamento interno, pues sólo se limitó a contemplar que una vez realizada la ampliación se efectuaría la reestructuración de porcentajes pero no delegó su formalización a la empresa. Menos aún la cláusula en cuestión autorizaba a la Urbanizadora a adecuar el reglamento interno.

En consecuencia, tanto la modificación de los artículos, así como la adecuación de las demás disposiciones del reglamento interno son de competencia exclusiva de la junta de propietarios de la edificación registrada en la partida N° 43719084, debiendo presentarse la documentación pertinente, de manera que corresponde **confirmar el inciso 1.b) del numeral 1 y el numeral 2 de la observación.**



RESOLUCIÓN No. -2628-2018-SUNARP-TR-L

Asimismo, para la inscripción del presidente se precisa también de la aprobación de la junta de propietarios, por lo que **se confirma el numeral 3 de la denegatoria de inscripción.**

20. Finalmente, con relación a las discrepancias referidas por el registrador en el cuarto y quinto extremos de la observación, este colegiado ha corroborado que estas son el resultado de la inclusión de nuevas secciones de dominio exclusivo a las ya existentes en la edificación.

Siendo que dicha inadecuación entre el título y los antecedentes registrales – observable conforme a lo establecido en el inciso a) del artículo 32 del RGRP – precisa que previamente el interesado subsane las observaciones descritas en los numerales anteriores de la esquila de observación, corresponde **confirmar los numerales 4 y 5 de la denegatoria de inscripción.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SUBSISTENTES los numerales 6 y 7; y **CONFIRMAR** los extremos restantes de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, de acuerdo a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

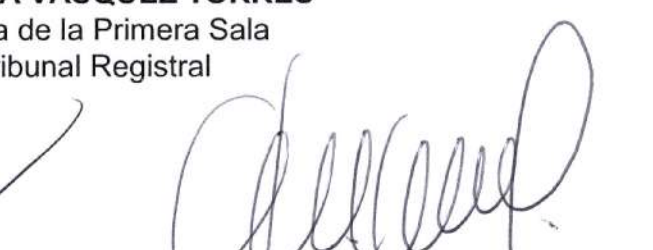
Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

