

CLXVIII PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día martes 15 de noviembre de 2016, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Walter Juan Poma Morales, quien actúa como presidente, Rocío Zulema Peña Fuentes como secretaria, Gloria Salvatierra Valdivia, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Elena Rosa Vásquez Torres, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Beatriz Cruz Peñaherrera, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Mirtha Rivera Bedregal, Daniel Montoya López, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Tapia Palacios y Luis Ojeda Portugal.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 14 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Walter Juan Poma Morales declaró válidamente instalado el Pleno.

Cabe señalar que la vocal Nora Mariella Aldana Durán se encuentra con descanso médico.

Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

Prescripción adquisitiva de parte de una sección exclusiva.

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

- 09:00 a 09.30 Instalación.
- 09:30 a 12:30 Debate del tema.
- 15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.
- 16:00 a 16:30 Votación.
- 16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

Acto seguido, el presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Segunda Sala en razón de que desean apartarse del criterio contenido en las Resoluciones N° 1196-2014-SUNARP-TR-L del 27/06/2014 y N° 1947-2014-SUNARP-TR-L del 16/10/2014.

Cabe señalar que en las referidas resoluciones, se estableció que para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio de parte del área de una sección exclusiva que forma parte de un predio sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se requerirá necesariamente de la modificación del reglamento interno y, de ser el caso, su adecuación a la Ley n° 27157.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

La vocal Rosario Guerra señala que:

La Segunda Sala considera que para inscribir la adquisición por prescripción adquisitiva de un predio que forma parte de otra de mayor extensión, el cual forma parte de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, no es necesario de que la Junta de Propietarios acuerde una modificación de reglamento interno.

Se trata de una independización de predio en forma forzada en donde el propietario inscrito no tiene intervención y donde el nuevo propietario aún no tiene derecho inscrito.

No puede darse el mismo tratamiento de una independización a solicitud del propietario inscrito.

Consideramos que debe aplicarse por extensión el artículo 4 de la Ley 27333 que señala:

"Para la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier clase".

La vocal suplente Rosa Bautista señala que:

Considero que debemos tener en cuenta lo estipulado en el artículo 42 de la Ley 27157 que establece qué debe contener obligatoriamente el Reglamento Interno, dentro de los cuales se señala al inciso d : "Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios".

El vocal Walter Morgan señala que:

El argumento de Rosario me hace recordar que en el año 2014 se acordó que la prescripción notarial de una porción de un predio mayor sin edificación no

requiere la autorización municipal de subdivisión. En aquel Pleno se señaló que la prescripción notarial de una fracción de un predio urbano (Ley 27333) era un **saneamiento**, por esta razón resultaba innecesario el trámite municipal de partición física. Pero solamente para la prescripción notarial, mas no para la prescripción judicial. Lo cual me pareció incorrecto, pero así se aprobó el criterio (mi posición fue que era inexigible la resolución solamente cuando hay fábrica para regularizar). Ahora la situación es similar, pero no en un terreno sin construcción, sino en una edificación.

Si a la prescripción notarial de una parte de un predio mayor sin edificación (solo terreno) no le requieren resolución municipal, con mayor razón no le haría falta a la usucapión de un predio construido que se estaría saneando. Además, la unidad que se independizaría tendría un porcentaje de su predio matriz, según el criterio vigente en el reglamento interno.

En suma, lo que quiero decir es que debemos guardar coherencia con el acuerdo que ya se ha aprobado:

CXXV PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 04 de noviembre de 2014.

PRESCRIPCIÓN NOTARIAL DE UNA PORCIÓN SIN EDIFICACIÓN

"Para inscribir la independización de la parte prescrita no se requiere la autorización municipal de subdivisión".

La vocal Rosario Guerra señala que:

Me aúno a lo dicho por Walter Morgan.

La vocal suplente Rocío Peña señala que:

En el caso que nos ocupa no sólo se trata de una independización (para la cual no se requiere de la resolución municipal), sino que al estar inmersa en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común afecta a los porcentajes de participación, pues esta "nueva unidad inmobiliaria" debe contar con su propio porcentaje de participación a efectos de dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 42 de la ley 27157.

La vocal Elena Vásquez señala que:

Considero que la Ley 27333 solo exonera de las autorizaciones municipales, más no de los actos previos, como es la modificación del RI que depende de la voluntad de la Junta de Propietarios y la independización de la nueva unidad que se está creando al prescribir parte de una sección exclusiva.

La prescripción adquisitiva solamente representa un título de dominio y no la posibilidad de prescindir de los actos previos.

El **vocal Walter Morgan** señala que:

Dra., precisamente bajo ese argumento tendría que exigirse la resolución de subdivisión cuando se prescribe una parte de un predio que es solo terreno.

La prescripción es título de dominio, como una compraventa o donación de parte de un predio. Si recibo en donación una fracción de un terreno urbano tengo que tramitar mi subdivisión, pero en el Pleno CXXV se acordó que cuando se trata de prescripción no era exigible la resolución de subdivisión.

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

Y la subdivisión no es acto previo?

Acaso la Ley no es clara cuando prescribe: "Para la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o **de cualquier clase**".

La norma dice "**cualquier clase**".

La **vocal Elena Vásquez** señala que:

La ley es clarísima al prescribir que se prescinde de autorizaciones municipales únicamente, más no de otros actos previos.

Considero que cuando la ley dice "cualquier clase" se refiere a posibles autorizaciones, no a los actos registrales.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

Concuerdo con la Dra. Elena, pues no puede considerarse dentro de "cualquier clase" a la modificación del reglamento interno, pues de ocurrir así estaríamos frente a una unidad inmobiliaria sin porcentaje de participación e incumpliendo lo estipulado como **obligatorio** en el reglamento interno conforme al artículo ya indicado (42).

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

Dice "cualquier clase", y no dice "únicamente"

Por favor cuando invoquemos la Ley hay que decirla tal cual.

El **vocal Walter Morgan** señala que:

La nueva unidad inmobiliaria no se quedará sin porcentaje de participación. La mecánica es la misma que cuando se acumula o parte el bien. Si la unidad matriz tiene 2% basado en el área libre u ocupada, la nueva unidad tendrá una cuota de ese porcentaje dependiendo de cuánta área libre u ocupada tiene.

La **vocal Elena Vásquez** señala que:

Vuelvo a señalar: Considero que cuando la ley dice "cualquier clase" se refiere a posibles autorizaciones, no a los actos registrales; estas no son autorizaciones. Los actos registrales los define el reglamento y cuando hay cambio de titularidad se requiere independizar y por ende asignarle el porcentaje de participación en los bienes comunes.

Estoy en contra de generar más conflicto al interior de las edificaciones, pues hay propietarios que subdividen de hecho sus unidades, las personas las prescriben y se genera un caos al momento de cobrar las cuotas y determinar quiénes son los propietarios de la edificación y por ende quienes deben asistir a la junta.

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

¿Cómo que no se sabe quién es el propietario?

Y hay una declaración notarial.

Siendo las 05.00 p.m. del día 15 de noviembre del presente año se posterga la presente sesión para el día de mañana 16 de noviembre a horas 09:00 a.m.

MIÉRCOLES 16 DE NOVIEMBRE DE 2016

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día miércoles 16 de noviembre de 2016, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Walter Juan Poma Morales, quien actúa como presidente, Rocío Zulema Peña Fuentes como secretaria, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Nora Mariella Aldana Durán, Elena Rosa Vásquez Torres, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Beatriz Cruz Peñaherrera, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Mirtha Rivera Bedregal, Daniel Montoya López, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Tapia Palacios y Luis Ojeda Portugal. **Total: 14 vocales.**

Cabe señalar que la vocal Gloria Salvatierra Valdivia se encuentra con descanso médico.

La **vocal suplente Rocío Peña** señala que:

La norma dice cualquier clase, sí, pero de qué? DE TRÁMITE, menciona al administrativo, al municipal, y cualquier otra clase.

Considero que la norma expresa por trámite a aquellos realizados ante una entidad que es la que concede algo, a petición del solicitante.

El reglamento interno no es un trámite, es un contrato, en el que todos los propietarios se ponen de acuerdo.

La naturaleza del procedimiento notarial es que la declaración notarial que está referida a un predio que forma parte de otro, se sustituye a la voluntad de cualquier entidad facultada a autorizar la subdivisión. Pero no considero que la naturaleza de la declaración notarial sea sustituirse a la voluntad de todos los propietarios reunidos en junta. El notario sustituye la voluntad de entidad administrativa, pero no la voluntad de la junta de propietarios.

El notario no podría fijar los porcentajes de las unidades que se prescribe y del remanente, porque no está facultado para ello y además muchas veces no podría hacerlo aunque quisiera. ¿Cómo podría determinar el porcentaje si el criterio es subjetivo, por ejemplo criterio de uso?, será según su parecer unilateral? Y no x acuerdo de la junta? (artículo 138 del Reglamento de la Ley N° 27157).

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

El notario no necesita más facultad que la de efectuar una operación aritmética con una regla de tres simple

No olvidemos que el porcentaje ya se ha fijado en la unidad del cual se independiza, no se fijará partiendo de cero.

Estimados se propone la siguiente sumilla:

PRESCRIPCIÓN NOTARIAL DE UNA PARTE DE UNIDAD INMOBILIARIA

"Para inscribir la independización de la parte prescrita de una unidad inmobiliaria no se requiere acuerdo de la junta de propietarios sobre modificación de porcentajes".

Luego de las intervenciones, **el presidente del Tribunal Registral** somete a votación la siguiente sumilla:

PRESCRIPCIÓN NOTARIAL DE UNA PARTE DE UNIDAD INMOBILIARIA

"Para inscribir la independización de la parte prescrita de una unidad inmobiliaria no se requiere acuerdo de la junta de propietarios sobre modificación de porcentajes".

Efectuada la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Walter Poma Morales, Walter Morgan Plaza, Daniel Montoya López, Jorge Almenara Sandoval, Rosario Guerra Macedo y Raúl Delgado Nieto. **Total: 06 votos.**

En contra: Rosa Bautista Ibáñez, Elena Vásquez Torres, Rocío Peña Fuentes, Beatriz Cruz Peñaherrera, Mariella Aldana Durán, Luis Aliaga Huaripata y Jorge Tapia Palacios. **Total: 07 votos.**

En consecuencia, no se ha aprobado la sumilla propuesta por la Sala.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día miércoles 16 de noviembre de 2016, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y de la secretaria técnica del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Reglamento del Tribunal Registral.

