

**CCXLII PLENO REGISTRAL**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL**

En sesión extraordinaria no presencial (virtual), a las 9 horas del día 31 de marzo del 2021 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien preside la sesión, Daniel Tarrillo Monteza, como Secretario Técnico, Pedro Álamo Hidalgo, Karina Guevara Porlles, Rosario Guerra Macedo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena Vásquez Torres, Luis Aliaga Huaripata, Mariella Aldana Durán, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Ojeda Portugal, Jorge Almenara Sandoval, Roberto Luna Chambi, Aldo Samillán Rivera, Fredy Ricaldi Meza y Rafael Pérez Silva.

**Quórum e instalación:**

Contando con la participación virtual de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Walter E. Morgan Plaza, declaró válidamente instalado el Pleno.

**Agenda:**

El **tema** a tratar en el citado Pleno es el siguiente:

***Definir el criterio que debe seguirse respecto a la numeración interna en las edificaciones sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o en el régimen de independización y copropiedad. ¿Puede el propietario asignar a las unidades exclusivas numeraciones diferenciadas por pisos como, por ejemplo, 101, 201, 301 o para ello se requiere una numeración municipal?***

La Tercera Sala solicita convocatoria a Pleno para apartarse de los criterios establecidos en las Resoluciones N° 1036-2020-SUNARP-TR-L, N° 1583-2020-SUNARP-TR-L, N° 1864-2020-SUNARP-TR-L, las cuales señalan que mientras no se cuente con numeración asignada por la municipalidad en el reglamento interno debe identificarse a las secciones de propiedad exclusiva con una numeración del nro. 1 en adelante o con letras de A en adelante, pero no se admite numeraciones diferencias por pisos como 101, 201, 301, etc.

La Sala considera que no existen reglas para que el o los propietarios asignen numeración a las secciones, por lo que mientras no se cuente con numeración asignada por la municipalidad el propietario puede asignar la numeración que elija, siempre que conste con claridad que no se trata de numeración municipal pues aún no se ha asignado.

9:00 a.m. INSTALACIÓN  
09:30 a 12:30 DEBATE DEL TEMA  
15:00 a 16:00 PLANTEAMIENTO DE POSICIONES FINALES  
16:00 a 17:00 VOTACIÓN Y FIN DE SESIÓN (**A REALIZARSE MEDIANTE LA PLATAFORMA ZOOM**)

Cabe precisar que el cronograma del Pleno puede variar dependiendo de la complejidad del tema u otra circunstancia.

A continuación, el presidente del Tribunal Registral remite la ponencia de la vocal de la Tercera Sala del Tribunal Registral Mariella Aldana, siendo la siguiente.

### **PONENCIA**

1. 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 común<sup>1</sup>. 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 son indispensables para 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 la que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas.

2. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes

---

<sup>1</sup> 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.

y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el T.U.O. del Reglamento mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, publicado el 8/11/2006.

**3.** En el artículo 126 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA se indica cuáles son las unidades inmobiliarias reguladas por la citada normativa:

Artículo 126.- Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento  
Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:  
**a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.**  
b) Quintas.  
c) Casas en copropiedad.  
d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.  
e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.  
(Lo resaltado es nuestro).

Mediante el artículo 127 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se otorga la posibilidad de elección del régimen por el cual se regirá la edificación:

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.  
(Lo resaltado es nuestro).

Seguidamente, en el artículo 129 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se exponen las características del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común:

Artículo 129.- Concepto  
Es 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.

**4.** Por otro lado, en lo que relativo al contenido del reglamento interno, el artículo 42 de la Ley N° 27157 señala:

Artículo 42.- Del contenido  
El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

**a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);**

b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;

c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;

d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;

e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

(Lo resaltado es nuestro).

Ello fue desarrollado con mayor amplitud en el artículo 153 del Reglamento de la citada Ley, conforme a continuación se indica:

Artículo 153.- Contenido

El Reglamento Interno deberá contener, **obligatoriamente**, lo siguiente:

a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, **señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros)**; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,

b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.

c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.

d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.

e) La relación de los servicios comunes.

f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.

g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto

h) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.

i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios

j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

(Lo resaltado y subrayado es nuestro).

Conforme a lo estipulado por la norma, debe expresarse en el reglamento interno, no sólo la identificación del predio matriz sino la relación de las secciones de propiedad exclusiva, esto es, la descripción de dichos predios

para lo cual la norma exige la indicación de las áreas de los mismos así como su numeración y uso.

**5.** Respecto a la numeración del predio, este es un elemento descriptivo del bien, el cual es asignado definitivamente por la municipalidad ya sea numeración externa o numeración interna, en el caso de unidades exclusivas sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

El artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972 -, en su numeral 1.4.5, establece como competencia exclusiva de las municipalidades provinciales, el aprobar la nomenclatura de calles, parques y vías. Asimismo, de conformidad con el numeral 3.4 de la norma antes citada, constituye una de las funciones exclusivas de las municipalidades distritales el disponer la nomenclatura de avenidas, jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración predial.

En tal sentido, el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que la inscripción de la numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva. Añade la norma que la inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

**6.** En el presente caso, se solicitó la inscripción del reglamento interno e independización respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 07034860 del Registro de Predios de Lima.

La registradora formuló observación al advertir que se ha otorgado una numeración interna a las secciones exclusivas de la edificación, diferenciada por pisos (201, 301, 401, etc.), por lo que se exige la presentación del respectivo certificado de numeración.

**7.** De la revisión de los planos de independización y del reglamento interno, verificamos que las secciones exclusivas se encuentran distribuidas en el primer y segundo sótano, y los niveles del piso 1 al piso 17, siendo identificados como "U.P.E." seguido de la numeración: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, etc., y en el segundo piso: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, etc. y así sucesivamente hasta el piso 17.

Ahora bien, ninguna norma establece como requisito para la inscripción del reglamento interno, el contar con numeración municipal asignada. Y como se ha señalado, sí es requisito del reglamento interno consignar la numeración de cada una de las secciones de propiedad exclusiva. Así, es indispensable poder distinguir cada sección de propiedad exclusiva de las demás.

Entonces, cuando el artículo 153 literal a) del reglamento de la Ley 27157 señala que el reglamento interno debe contener obligatoriamente numeración de cada sección de propiedad exclusiva puede referirse a:

- Numeración asignada por la municipalidad  
En este caso deberá adjuntarse los certificados de numeración expedidos por la municipalidad; o,
- Numeración no asignada por la municipalidad  
Si la numeración no ha sido asignada por la municipalidad, se tratará de números (o letras) elegidos por el o los propietarios para distinguir una sección de otra. Se entiende que esta numeración elegida por los propietarios es provisional, y se mantiene vigente mientras la municipalidad no asigne la numeración (oficial), aunque ninguna norma le establece un plazo de caducidad.

Para efectos de evitar una publicidad inexacta, esto es, que se publicite como numeración municipal lo que en realidad es numeración elegida por los propietarios, las instancias registrales suelen rechazar – como en el título venido en grado -, las numeraciones diferenciadas por piso.

Pero sí pueden – en realidad, deben -, los propietarios asignar en el reglamento interno numeración a cada sección mientras la municipalidad no asigne la numeración. Lo que sí debe quedar claro es que se trata de la numeración elegida por los propietarios y no de la asignada por la municipalidad.

**8.** Este colegiado en anteriores pronunciamientos ha exigido, cuando se asigna una numeración interna, que se acredite dicha numeración con el respectivo certificado o resolución expedida por la municipalidad distrital respectiva, de conformidad con el referido artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Dicha exigencia es aplicable cuando la numeración de las secciones de propiedad exclusiva ha sido asignada por la municipalidad.

Sin embargo, cuando la numeración de las secciones no ha sido asignada por la municipalidad sino por el o los propietarios del predio – lo que está permitido y se requiere para poder identificar apropiadamente a cada sección que se independizará -, no cabe exigir certificado de numeración.

Para poder distinguir un supuesto del otro, esto es, distinguir la numeración asignada por la municipalidad de la asignada por los propietarios – las que pueden fácilmente confundirse por ser, ambas, numeraciones -, se requiere

tener certeza respecto al tipo de numeración que obra en el título (numeración municipal o numeración asignada por los propietarios).

9. En este caso expresamente los propietarios han señalado que la numeración consignada no ha sido asignada por la municipalidad. Es indudable que se trata de numeración asignada por los propietarios.

Por lo tanto, no cabe exigir certificado de numeración.

Para evitar una publicidad inexacta lo que se requiere es que al extender los asientos de inscripción se señale expresamente que la numeración con la que se identifica cada sección no ha sido asignada por la municipalidad.

Se propone, por lo tanto, la siguiente sumilla:

### ***NUMERACIÓN DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA***

*Para la inscripción de la numeración de las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberá presentarse resolución o certificado de numeración, expedidos por la municipalidad distrital respectiva, cuando se trate de numeración asignada por la municipalidad.*

*En cambio, si se trata de numeración asignada por los propietarios, no cabe exigir certificado de numeración, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.*

### **Desarrollo de la Agenda:**

La **vocal Mariella Aldana** señaló:

Estimados vocales:

Hemos enviado nuestra posición: no hemos encontrado normas que establezcan cómo deben numerar las secciones de propiedad exclusiva los propietarios, mientras no se cuente con numeración asignada por la municipalidad.

En diversas resoluciones se ha señalado que deben ser letras o números consecutivos, no pudiendo diferenciarse por pisos.

No encontramos sustento para ello.

Quisiéramos escuchar los fundamentos de quienes sostienen que no se puede diferenciar por pisos (101, 201, 301, etc)

El **vocal Pedro Álamo** señaló:

¿Han revisado resoluciones de la DGRN de España?

El **presidente del Tribunal Registral** señaló:

Estimados compañeros:

Les agradeceré que expongan sus puntos de vista sobre el asunto en debate.

¿Es posible que el propietario libremente asigne la numeración 101, 201, 301 a las unidades exclusivas o es exigible que se alcance numeración municipal en ese caso?

La **vocal Elena Vásquez** señaló:

Nos regimos por el principio de legalidad en la Administración Pública.

El artículo 38 de la Ley Orgánica de Municipalidades indica:

#### ARTÍCULO 38.- ORDENAMIENTO JURÍDICO MUNICIPAL

El ordenamiento jurídico de las municipalidades está constituido por las normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal, de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional.

Las normas y disposiciones municipales se rigen por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del derecho administrativo.

**Ninguna autoridad puede avocarse a conocer o normar las materias que la presente ley orgánica establece como competencia exclusiva de las municipalidades.**

**Las autoridades políticas, administrativas y policiales, ajenas al gobierno local, tienen la obligación de reconocer y respetar la preeminencia de la autoridad municipal en los asuntos de su competencia** y en todo acto o ceremonia oficial realizada dentro de su circunscripción. Dichas autoridades no pueden interferir en el cumplimiento de las normas y disposiciones municipales que se expidan con arreglo al presente subcapítulo, **bajo responsabilidad.**



La **vocal Rosario Guerra** señaló:

Estimados compañeros

Estoy de acuerdo con las posturas de las Resoluciones 1036-2020-SUNARP-TR-L, N° 1583-2020-SUNARP-TR-L, N° 1864-2020-SUNARP-TR-L, pues es competencia de la Municipalidad asignar las numeraciones respectivas a cada unidad inmobiliaria, de acuerdo a las funciones atribuidas en la Ley Orgánica de municipalidades, sobre organización del espacio físico y el catastro.

El **vocal Pedro Álamo** señaló:

Hay que mantener el criterio seguido hasta ahora, esto es, si han presentado un título sobre propiedad horizontal en el cual el administrado haya procedido a numerar las secciones de propiedad exclusiva y no haya acompañado los certificados de numeración municipal, entonces debe observarse el título.

La **vocal Mariella Aldana** señaló:

Estimados compañeros:

El art. 153 literal a) del reglamento de la Ley 27157 señala que en el reglamento interno se debe consignar OBLIGATORIAMENTE la numeración (entre otros) de las secciones de propiedad exclusiva.

Entonces, hemos tomado la posición que esta numeración puede ser:

- Numeración municipal o
- Numeración asignada por el propietario

La ponencia se refiere a la numeración asignada por el propietario: no es numeración municipal.

¿Cómo debe ser la numeración que asigna el propietario? Ese es el tema.

Cuando se admite la numeración asignada por el propietario no se está desconociendo la preeminencia de la autoridad municipal.

Si así se entendiera, no podría inscribirse ningún reglamento interno si no se cuenta con numeración municipal asignada a cada sección. Pero ello sería demasiado exigente: no sé si algún vocal sostenga que no se puede inscribir reglamento interno mientras no se cuente con numeración MUNICIPAL asignada a cada sección. Yo por supuesto no comparto dicha posición.

En las resoluciones de las que queremos apartarnos no se ha señalado que los propietarios no puedan asignar numeración: sí pueden, pero en dichas resoluciones se señala que deben ser números 1, 2, 3, 4, 5 y así sucesivamente.

O letras: A, B, C, D, etc.

O sea: en dichas resoluciones no se concluye que para inscribir el reglamento interno se requiera numeración municipal.

Lo que se dice en dichas resoluciones es que la numeración que asigne el propietario no puede ser diferenciada por pisos: 101, 201, 301, etc.

Rosario, Elena y Pedro pareciera que consideran que para inscribir el reglamento interno se requiere necesariamente de numeración asignada por la municipalidad. ¿Les he entendido bien?

El **vocal Pedro Álamo** señaló:

Se puede inscribir cualquier reglamento interno, aunque no se cuente con numeración municipal.

La numeración a que se refiere el RIRP es aquella que le va a dar el ingeniero o arquitecto que ha realizado o regularizado la edificación.

Pueden ser varios criterios, pero estos deben ser lógicos y consecuentes con el tipo de edificación y la cantidad de pisos que tenga.

El **vocal suplente Fredy Ricaldi** señaló:

Buenas tardes. Comparto con la ponencia, si no hay numeración asignada por el municipio, cualquier propietario puede asignar la numeración que desee.

El **vocal Pedro Álamo** señaló:

Los ingenieros o arquitectos son los que manejan estos asuntos. En los planos de la edificación van a indicar la numeración y esta la va a tener en cuenta la Municipalidad cuando requieran la expedición de los certificados respectivos.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señaló:

Buenas tardes, estimados vocales:

Mi postura es por no denegar la inscripción cuando el administrado ha identificado en el reglamento interno y planos, a las unidades inmobiliarias con una numeración [provisional], pues si bien la prerrogativa para asignar las numeraciones le corresponde a la municipalidad, mediante el literal a) artículo 153 de la Ley 27157 se ha autorizado al administrado para que este sea quien identifique las unidades inmobiliarias resultantes, pues el reglamento interno no es sometido previamente a un análisis por parte de la municipalidad.

Incluso en el artículo 71 Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA [Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación] se señala: para la emisión de la resolución municipal de numeración, el administrado será quien presente el plano conteniendo la numeración de cada unidad inmobiliarias [propuesta de numeración], y esta será evaluada por el ente edil, ahora la norma también ha previsto el silencio positivo para estos casos y cuando ello suceda el plano presentado será devuelto debidamente firmado y sellado.

De las normas citadas se desprende que el propietario consignará la identificación -numeración interna- de las unidades inmobiliarias en el reglamento interno y en los planos, estos últimos en su momento serán entregados a la municipalidad para la emisión de la resolución de numeración correspondiente.

Hasta ahora, las normas indicadas guardan silencio sobre los criterios técnicos que debe seguir el administrado para la asignación de la numeración, ya sea en el reglamento interno o los planos. En atención a ello, se concluye que si el propietario asigna una numeración interna, diferenciando a las unidades inmobiliarias como departamentos e identificándose como números [por ejemplo Dpto. 101], no existe impedimento legal para denegar su inscripción, mucho más si las normas citadas le han otorgado facultades al administrado para asignar -provisionalmente- numeración a las unidades inmobiliarias; por tanto, esta asignación no puede ser objeto de cuestionamiento por tratarse de un acto autorizado por nuestra legislación, el que puede ser materia de modificación por la municipalidad en cualquier momento, con la emisión de nuevo certificado de numeración correspondiente.

El **vocal Pedro Álamo** señaló:

El Tribunal Registral no puede señalar los criterios con los cuales deben numerarse las secciones de propiedad exclusiva, eso lo determinan los profesionales encargados de la obra o de la regularización.

La **vocal Elena Vásquez** señaló:

Estimados Vocales:

La numeración que asigna el propietario no puede ser una numeración que se confunda con una numeración municipal, si lo hace no se entenderá que es temporal, pensará que es definitiva y estaríamos aceptando una regulación por parte del privado de un tema de competencia municipal.

Las resoluciones emitidas no niegan que pueda inscribirse el reglamento interno con numeración asignada a cada sección por el propietario, pero debe ser una numeración a todas luces de carácter temporal.

Mariela pregunta: Rosario, Elena y Pedro pareciera que consideran que para inscribir el reglamento interno se requiere necesariamente de numeración asignada por la municipalidad. ¿Les he entendido bien? Respuesta, no.

No negamos que el propietario pueda asignar numeración, pero como repito debe ser una numeración que no se confunda con una numeración municipal definitiva.

Es verdad que el tema no está regulado, pero nuestra interpretación no puede invadir fueros municipales.

La **vocal Rosario Guerra** señaló:

Bueno, en el tema de regularización creo que efectivamente la solución puede ser distinta a una fábrica ordinaria.

El **vocal Pedro Álamo** señaló:

Hablando de Semana Santa. Lo que ha hecho Mariella (metafóricamente hablando) es poner barro en los ojos de un ciego y luego este ha recuperado milagrosamente la visión.

De ahora en adelante creo que deberíamos observar la numeración de las secciones de propiedad exclusiva que consta en el reglamento interno solo si de la rogatoria de inscripción se deduce que el administrado quiere que se inscriba dicha numeración.

Al abrir las partidas de independización de las secciones solo poner descripción del predio, mas no su numeración, a no ser que además hayan acompañado los certificados respectivos.

La **vocal Mariella Aldana** señaló:

Estimados vocales:

Para evitar que se confunda con numeración municipal, en la propuesta - contenida en la sumilla de la resolución proyectada - se señala que cuando la numeración es asignada por los propietarios se debe dejar constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.

El **vocal Pedro Álamo** señaló:

Mejor no poner la numeración en la descripción de las secciones de propiedad exclusiva de las partidas independizadas.

El **vocal Roberto Luna** señaló:

Estimados compañeros:

El acuerdo que tomemos alcanzará también a las independizaciones por subdivisión, si negamos la posibilidad de que el propietario o profesional asigne la numeración, todos los predios subdivididos mantendrán la misma numeración, salvo que presenten numeración para cada lote, lo que usualmente no sucede en el Registro.

El **presidente del Tribunal Registral** señaló:

Estimados compañeros:

Les agradeceré que Mariella proponga la sumilla de su posición y los vocales que no la comparten alcancen su propuesta del criterio opuesto.

La **vocal Beatriz Cruz** señaló:

Buenas tardes con todos.

Estoy de acuerdo con la ponencia.

Conforme el inc. a) del art. 153 del Reglamento de la Ley 27157, en el reglamento interno debe estipularse la numeración de las secciones de propiedad exclusiva; ello para poder distinguir cada sección de propiedad exclusiva de las demás. Sin embargo, ninguna norma establece como requisito para la inscripción del reglamento interno el contar con numeración municipal asignada.

En tal sentido, la numeración de cada sección de propiedad exclusiva – a la que alude el citado art. 153- puede ser una numeración asignada por la municipalidad o una numeración elegida por los propietarios de manera provisional (hasta que la municipalidad asigne una numeración oficial).

En este último caso, es decir, cuando se trate de una numeración no asignada por la municipalidad sino por los propietarios, no existe norma que precise los criterios para la asignación de dicha numeración; por tanto, no podría ser objeto de cuestionamiento el que los propietarios hayan asignado una numeración interna a las unidades inmobiliarias identificándolas con números como en el ejemplo dpto. 101, 102, etc.

La **vocal Mariella Aldana** señaló:

Estimados vocales:

Voy enviando la sumilla propuesta:

***NUMERACIÓN DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA***

*Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán identificarse con numeración, la que será asignada por la municipalidad distrital respectiva o, en caso de no contarse aún con numeración municipal, será elegida por los propietarios. En este último caso, las instancias registrales no podrán cuestionar la numeración elegida, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.*

El **vocal suplente Jorge Almenara** señaló:

Buenas tardes con todos, comparto mi opinión;  
Las secciones de propiedad exclusiva de una edificación son numeradas por el propietario o constructor por un criterio de individualización e identificación para los efectos de su propia naturaleza de inscripción, el cual está contenido en el reglamento interno; ello no reemplaza la labor de los municipios de asignar la numeración municipal respectiva y conforme a sus competencias a través de un certificado o resolución de numeración.

La **vocal Mariella Aldana** señaló:

Buenas tardes, Jorge:

No me queda muy clara tu posición: ¿procede inscribir la numeración asignada por los propietarios? Y si así fuera: ¿puede cuestionarse la numeración elegida por los propietarios?

El **vocal Roberto Luna** señaló:

Propongo la siguiente sumilla:

***Identificación de secciones de propiedad exclusiva a falta de numeración municipal***

*Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán inscribirse conforme a la descripción que se desprenda del título presentado. Las instancias registrales no podrán cuestionar la descripción elegida.*

El vocal Luis Ojeda señaló:

Buenas tardes.

En efecto, si bien es necesario individualizar e identificar al predio con una numeración, entiendo que esto puede cumplirse con la que empleen los propietarios en el reglamento interno, sin perjuicio de que simultánea o posteriormente se inscriba la numeración oficial asignada por la Municipalidad.

En cuanto a la identificación que empleen los propietarios, me parece que existe libertad para admitir la que ellos consideren adecuada.

Siendo las 4.00 pm del mismo día se pasó a la reunión zoom. Hubo dos propuestas de sumillas en el mismo sentido de la ponencia.

Propuesta de la vocal Mariella Aldana:

***NUMERACIÓN DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA***

*Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán identificarse con numeración, la que será asignada por la municipalidad distrital respectiva o, en caso de no contarse aún con numeración municipal, será elegida por los propietarios. En este último caso, las instancias registrales no podrán cuestionar la numeración elegida, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.*

Propuesta del vocal Roberto Luna:

***Identificación de secciones de propiedad exclusiva a falta de numeración municipal***

*Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán inscribirse conforme a la*

*descripción que se desprenda del título presentado. Las instancias registrales no podrán cuestionar la descripción elegida.*

El Pleno estimó conveniente votar para conocer qué vocales están a favor del criterio propuesto en la ponencia.

Hecha la votación, se obtuvo el siguiente resultado:

**A favor del criterio de la ponencia:** Luis Ojeda, Mirtha Rivera, Beatriz Cruz, Roberto Luna, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Luis Aliaga, Mariella Aldana, Rosario Guerra, Aldo Samillán, Walter Morgan. **Total:** 11 votos.

**En contra del criterio de la ponencia:** Elena Vásquez, Fredy Ricaldi, Karina Guevara, Daniel Tarrillo, Pedro Álamo. **Total:** 05 votos.

Teniendo en cuenta la votación calificada conseguida por la ponencia, el criterio propuesto quedó aprobado como **precedente de observancia obligatoria**.

Existiendo dos sumillas que recogen el criterio aprobado como precedente de observancia obligatoria, una de la vocal Mariella Aldana y la otra del vocal Roberto Luna, el presidente del Tribunal Registral dispuso que los vocales votaran a favor de una según su preferencia, obteniéndose el siguiente resultado:

**A favor de la sumilla vocal Mariella Aldana:** Luis Ojeda, Mirtha Rivera, Beatriz Cruz, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Fredy Ricaldi, Luis Aliaga, Mariella Aldana, Rosario Guerra, Aldo Samillán, Walter Morgan. **Votos:** 11

**A favor de la sumilla del vocal Roberto Luna:** Roberto Luna. **Voto:** 01

**En contra de las sumillas:** Elena Vásquez, Karina Guevara, Daniel Tarrillo, Pedro Álamo. **Votos:** 04

En consecuencia, quedó aprobada la sumilla de la vocal Mariella Aldana que contiene el precedente de observancia obligatoria:

***Numeración de secciones de propiedad exclusiva***

*Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán identificarse con numeración, la que será asignada por la municipalidad distrital respectiva o, en caso de no contarse*



*aún con numeración municipal, será elegida por los propietarios. En este último caso, las instancias registrales no podrán cuestionar la numeración elegida, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.*

En este estado de la sesión, se procedió a su suspensión para efectos de que la Tercera Sala emita la resolución que recoja el precedente de observancia obligatoria aprobado y luego la comunique al Pleno, fijándose para esto último como fecha y hora el martes 6 de abril de 2021 a horas 4.00 pm.

Siendo las 4.00 pm del día martes 6 de abril de 2021 se reanudó la sesión con la presencia de todos los vocales, salvo por los vocales Roberto Luna, que estuvo de licencia, y el vocal suplente Fredy Ricaldi, quien culminó su encargatura el 31.3.2021.

Reiniciada la sesión, la presidenta de la Tercera Sala, Mariella Aldana, comunicó al Pleno que se había expedido la Resolución n° 585-2021-SUNARP-TR-L del 6.4.2021 que recoge el criterio aprobado como precedente de observancia obligatoria el día miércoles 31 de marzo de 2021.

Asimismo, la citada vocal manifestó que en su posición, la presente sesión no era necesaria al haber sido ya aprobado el criterio como precedente de observancia obligatoria.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 16.30 horas del día 6 de abril de 2021.