



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR****Lima, 21 de febrero de 2022**

APELANTE : **MARCO ANTONIO ISAAC LASTRES**
En representación de IASA CORPORATION S.A.

TÍTULO : N° 2879890 del 18/10/2021.

RECURSO : H.T.D. N° 54426 del 21/12/2021.

REGISTRO : Registro de Predios de Lima.

ACTO (s) : Ampliación de fábrica y otros.

SUMILLA :

DOMINIO FIDUCIARIO Y DERECHO REAL DE PROPIEDAD.

El dominio fiduciario y la propiedad constituyen figuras jurídicas distintas entre sí. Los alcances del derecho fiduciario se determinan en el contrato de fideicomiso.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica, numeración, modificación de independización y de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común con respecto al predio inscrito en la partida electrónica N° 49008194 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Declaración jurada de finalización de obra suscrita por María Susana Benavides de Romero, en representación de Iasa Corporation S.A., con firma certificada por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el 12/5/2021.
- Copia certificada el 28/1/2021 por el Área de Archivo Central de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima del formulario único de edificación (FUE) de conformidad de obra y declaratoria de edificación suscrito por Víctor Federico Quirós Rojas, en representación de Iasa Corporation S.A. y arquitecto Óscar Miguel de Monzarz Stier, con sello de recepción de fecha 19/10/2012 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (expediente N° 201797-2012).

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

- Copia certificada el 28/1/2021 por el Área de Archivo Central de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima de la Resolución de conformidad de obra y declaratoria de fábrica N° 072-2012-MML-SAU-DCE del 27/11/2012 expedida por la División de Control de Edificaciones de la Subgerencia de Autorizaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Certificado de finalización de obra y de zonificación N° 049-2008 MML-GDU-SAU-DCEPE del 29/9/2008 expedido por la División de Control de Edificaciones de la Subgerencia de Autorizaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Copia certificada el 28/1/2021 por el Área de Archivo Central de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima de la memoria descriptiva del 22/11/2012 suscrita por arquitecto Óscar Miguel de Monzarz Stier.
- Declaración jurada de actos a inscribir suscrita por María Susana Benavides de Romero, en representación de Iasa Corporation S.A., con firma certificada por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el 12/5/2021.
- Memoria descriptiva de modificación de independización de galería comercial suscrita por arquitecta Nataly Novoa Flores y María Susana Benavides de Romero, en representación de Iasa Corporation S.A., con firma certificada por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el 13/5/2021.
- Documento privado de modificación de reglamento interno suscrito por María Susana Benavides de Romero, en representación de Iasa Corporation S.A., con firma certificada por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el 28/1/2021.
- Certificado de numeración N° 1482-2003-DMDU/DAU/DNN-MML del 23/9/2003 expedido por el jefe de la División de Numeración y Nomenclatura de la Dirección General de Obras Dirección de Autorizaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Copia certificada el 28/1/2021 por el Área de Archivo Central de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima del plano de ubicación (lámina U-01) suscrito por arquitecto Óscar Miguel de Monzarz Stier.
- Copia certificada el 28/1/2021 por el Área de Archivo Central de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima del plano de planta primer piso (lámina A-01) suscrito por arquitecto Óscar Miguel de Monzarz Stier.
- Copia certificada por el Área de Archivo Central de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima del plano de planta mezanine (lámina A-02) suscrito por arquitecto Óscar Miguel de Monzarz Stier.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

- Copia certificada por el Área de Archivo Central de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima del plano de planta segundo piso (lámina A-03) suscrito por arquitecto Óscar Miguel de Monzarz Stier.
- Plano de independización (lámina I-01) suscrito por arquitecta Nataly Novoa Torres y María Susana Benavides de Romero, en representación de Iasa Corporation S.A., con firma certificada por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el 13/5/2021.
- Plano de independización (lámina I-02) suscrito por arquitecta Nataly Novoa Torres y María Susana Benavides de Romero, en representación de Iasa Corporation S.A., con firma certificada por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el 13/5/2021.
- Plano de independización (lámina I-03) suscrito por arquitecta Nataly Novoa Torres y María Susana Benavides de Romero, en representación de Iasa Corporation S.A., con firma certificada por notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el 13/5/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Jackson Alarcón Llange denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“Se solicita la inscripción de Ampliación de Declaratoria de Fabrica y otros en la Partida N° 49008194 del Registro de Predios.

1.- Revisadas las Partidas correspondientes a las secciones independizadas de la Partida Matriz N° 49008194 se pudo notar que la titularidad registral de varias de ellas han sido transferidas a dominio fiduciario de Corfid Corporación Fiduciaria S.A. otras, a Fiduciaria S.A. y otras a dominio de IASA Corporation S.A. de lo que se concluye que el predio materia de trámite se ha constituido pluralidad de propietarios, por lo que, los actos de modificación de Reglamento Interno, modificaciones de independizaciones, creaciones de nuevas unidades inmobiliarias, así como ampliación y remodelación de fábrica, debe ser autorizada por la Junta de Propietarios, con el quórum que el Reglamento Interno inscrito lo establezca.

2.- Se deja constancia que las fichas que se encuentran bajo dominio fiduciario a favor de Corfid Corporación Fiduciaria S.A. son: Fichas N° 1732069, 1732070, 1732071, 1732072, 1732073, 1732074, 1732075, 1732076, 1732077, 1732078, 1732079, 1732080, 1732081, 1732082, 1732083, 1732084, 1732085, 1732087, 1732088, 1732089, 1732090, 1732091, 1732092, 1732093, 1732099, 1732101 a 1732106, 1732108 a 1732115 y 1732139.

Asimismo, el dominio fiduciario transferido a favor de La Fiduciaria S.A. consta registrado en las Fichas N° 1732024 a 1732068, 1732116 a 1732192, 1732229 a 1732239.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

3.- Verificada la documentación presentada se aprecia que se está solicitando el incremento de unidades inmobiliarias, modificando la independización de las unidades inmobiliarias existentes, así como la variación de porcentajes de Participación de éstas, además que algunas áreas comunes habrían sido desafectadas para ser convertidas en secciones de dominio exclusivo, acumulando algunas unidades inmobiliarias existentes y rectificando sus áreas, linderos, y medidas perimétricas.

4.- Considerando los actos cuya inscripción se solicita, resulta necesario tener en consideración lo dispuesto en el art. 133 de D.S. N° 035-2006 VIVIENDA, el cual establece que tratándose de ejecución de obras, deberá comunicarse oportunamente su fecha de inicio a la Junta de propietarios; si la obra alterase volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz (como sucede en el presente caso), el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la Junta de Propietarios. Se deja constancia que los actos solicitados, deberán ser aprobados previamente por la Junta de propietarios, por mayoría calificada de las 2/3 partes del total de las participaciones sobre las zonas comunes, tal como lo dispone el art. 5.3 de la Resolución N° 340.2008-SUNARP/SN.

5.- En tal sentido, la junta de Propietarios mediante asamblea, deberá acordar previamente la aprobación de los actos materia de rogatoria en forma expresa, así como la desafectación de los bienes de dominio común que están siendo convertidos en secciones de propiedad exclusiva, acuerdos que deberán constar mediante acta de la Junta de propietarios, la misma que deberá adjuntarse en copia certificada, así como el instrumento publico notarial de transferencia.

Sírvase considerar que en el ítem 5.15 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, aprobada mediante Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, precisa que el Reglamento Interno o su modificación se inscriben en mérito de escritura pública o documento privado con firma legalizada del Presidente de la Junta.

6.- De otro lado, para una correcta calificación registral y publicitar correctamente la descripción de las unidades inmobiliarias existentes y de las nuevas secciones exclusivas, deberá especificarse tanto en el acta como en los documentos sustentatorios del presente título, cuáles son las nuevas unidades inmobiliarias independizadas que están siendo materia de modificación, además deberá precisarse las variaciones que se hayan efectuado en éstas (acumulación, desafectación, etc.)

7.- Respecto de la desafectación de zonas comunes resulta indispensable que se precise los bienes comunes que están siendo materia de desafectación, además deberá indicarse a favor de quien se realizara la transferencia de las secciones resultantes y la modalidad de ésta, acuerdo que deberá ser elevado a escritura pública para su respectiva inscripción.

8.- Se deja constancia que en el supuesto que no intervenga la totalidad de propietarios de las secciones exclusivas, se servirá acreditar haber convocado válidamente a los propietarios que no asistieron al acuerdo, mediante la presentación de los cargos de recepción de las notificaciones

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

cursadas y/o constancia de convocatoria a la que hace referencia el art. 87 del RIRP.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el art. 43 de la Ley 27157, los acuerdos de desafectación y transferencia de bienes comunes deben ser notificados a los propietarios inasistentes a la sesión, por conducto notarial. Luego de 20 días útiles, recién se entenderán vinculados al acuerdo. Se servirá acreditar haber dado cumplimiento a la citada norma si fuera el caso, lo que podrá ser acreditado también a través de declaración jurada con firmas legalizadas, conforme lo establece el punto 5.3 de la Resolución N° 340.2008-SUNARP/SN.

9.- Cabe precisar que no se ha designado presidente de la Junta de Propietarios conforme lo establece el art. 145 del D.S. 035-2006-VIVIENDA.

10.- Cabe precisar que la documentación que el interesado presente en forma de subsanación deberá tener fecha cierta igual o anterior a la fecha de presentación del título, conforme al principio registral de prioridad preferente regulado en el numeral IX del RGRP.

11.- Se reserva la calificación íntegra del presente título a la espera de la subsanación de la presente esquila de observación.

12.- Toda subsanación deberá efectuarse siguiendo la misma formalidad del documento que se aclara, conforme lo dispone el RIRP.

Cabe precisar que en las subsanaciones y/o modificaciones sobre la redacción de la memoria descriptiva y los artículos del Reglamento Interno, se deberán redactar íntegramente solo y únicamente los mencionados artículos a fin de evitar inexactitudes registrales y la de facilitar la calificación registral.

Los datos que obren en los documentos que se adjunten vía subsanación deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Res. N° 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008.

Base Legal: Artículo 2011 del Código Civil; numeral V del Título Preliminar, Artículos 31, 32, 39 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley N° 27157; D.S. 035-2006- VIVIENDA; Ley N° 29090, y su Reglamento aprobado mediante D.S. N°29-2019-VIVIENDA”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Si bien es cierto existen 2 acuerdos de fideicomiso que afecta algún atributo del derecho real de propiedad respecto de algunos de los predios que forman parte del conjunto de inmuebles materia de la presente rogatoria. En el Perú el dominio fiduciario no significa que el constituyente o fideicomitente deje de ser propietario de los inmuebles, vale decir el dominio fiduciario es solamente una condición temporal que influye en determinados atributos del derecho de propiedad estrictamente conforme a los términos que ha sido suscrito cada acuerdo de fideicomiso.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

- En este caso, las pretensiones objeto de rogatoria (regularización de fábrica y modificaciones al reglamento interno) conforme a los términos de los acuerdos de fideicomiso en vigor constituyen estrictamente actos de administración. En virtud de los acuerdos del fideicomiso, la celebración de tales actos de administración quedó en plena potestad del único titular del derecho real de propiedad, vale decir la facultad de regular, modificar, constituir o extinguir los actos jurídicos objeto de la rogatoria la continua ejerciendo a sola firma y con plena potestad de goce y ejercicio el único y exclusivo titular del derecho real de propiedad, es decir, Iasa Corporation S.A. En consecuencia, no existiendo pluralidad de titulares del derecho real de propiedad de los bienes objeto de rogatoria, resulta inaplicable la exigencia de adoptar acuerdos por junta de propietarios por tratarse de un único propietario de la totalidad de los bienes.
- A mayor abundamiento, se debe apreciar que conforme a lo estipulado en el contrato de fideicomiso referido en la esquila de observación, los actos de regularización de declaratoria de fábrica y reglamento interno que ahora regulariza la fideicomitente constituyen medidas necesarias para la conservación del inmueble como para mantenerlo en condiciones satisfactorias para el uso al cual están destinados y asimismo obtener de las autoridades las licencias requeridas para continuar operando, usando y disfrutando del inmueble para el cumplimiento de los objetivos del fideicomiso.
- El “dominio fiduciario” es una situación sui generis que no se puede equiparar a algún derecho real; el dominio fiduciario otorgar al fiduciario determinadas facultades temporales y delimitadas según lo que se fije en el contrato de fideicomiso. El ejercicio del dominio fiduciario en el Perú no genera que el fideicomitente deje de ser propietario de los bienes. En la legislación peruana los derechos reales constituyen una relación cerrada o limitada; por tanto, si bien el dominio fiduciario goza de características propias de los derechos reales, este no ha sido reconocido expresamente como un derecho real. Es pertinente agregar que la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que aprobó la Directiva para la inscripción de fideicomisos, no cuenta con legitimidad ni capacidad de crear un nuevo derecho real; en todo caso es la Ley General del Sistema Financiero la que debe incluir en su redacción la naturaleza del dominio fiduciario. La teoría de la propiedad fiduciaria no puede ser implementada en el Perú dado que, en nuestra legislación, al menos hasta la fecha, el derecho de propiedad es absoluto y no permite un desdoblamiento.
- Hay que recordar también que en la Resolución N° 267-2019-SUNARP-TR-T se indicó que “(...) por el contrato de fideicomiso no se transfiere la propiedad a favor del fiduciario; como indica la ley, la empresa fiduciaria no tiene derecho de propiedad sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido (...)”. En el mismo sentido, la

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

Resolución N° 058-2014-SUNARP-TR-A señala que los actos que se realicen sobre el patrimonio fideicometido deben ser acordes a lo indicado en el contrato de fideicomiso cuando precisa que: “(...) las disposiciones contenido del contrato de fideicomiso, son las que regulan la utilización y administración del patrimonio fideicometido (...)”.

- Por las consideraciones antes anotadas, estima que las observaciones contenidas en los puntos 1, 2, 4, 5, 8 y 9 de la esquila de observación, deben ser levantadas por el Tribunal Registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- Registro de Predios

Partida matriz:

Partida electrónica N° 49008194 del Registro de Predios de Lima

En la ficha N° 1664393 que ahora continúa en la partida electrónica N° 49008194 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el predio ubicado en jirón Andahuaylas N° 1201, 1209-1217, 1203 y 1195, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

En el rubro b de la citada ficha consta que el predio *submateria* es el resultado de la acumulación de los locales comerciales 1191, 1195, 1199 y 1201, 1209 y 1217 del jirón Andahuaylas, los cuales ahora forman una unidad inmobiliaria con un área de 2,055.34 m².

En el asiento 2-b consta que la propietaria del inmueble modificó la fábrica existente sobre el predio, constando de dos plantas y con la distribución que ahí se indica.

En el asiento 3-b corre inscrita la numeración del predio.

En el asiento 1-c consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Inmobiliaria Andahuaylas S.A.

En el asiento 4-b corre inscrita la numeración del predio.

En el asiento 5-b corre inscrita la constitución de reglamento interno de propiedad horizontal.

A continuación, se anotó la independización de las secciones inscritas en las fichas N° 1732024 hasta la N° 1732240.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

En el asiento 6-b consta que luego de las independizaciones antes referidas, el predio inscrito en esta partida quedó reducido a las zonas comunes que ahí se indican.

En el asiento B 00001 corre inscrito que luego de efectuadas las acumulaciones en el inmueble inscrito en esta partida, queda reducido a la zona común denominada área de uso de circulación interna y zonas de servicio con un área ocupada de 834.04 m².

En el asiento B 00002 consta que la propietaria del inmueble inscrito en esta partida ha adecuado al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la Ley N° 27157 y su Reglamento, además de modificado por acumulación de secciones de dominio exclusivo y modificación de porcentajes de participación, el reglamento interno inscrito en el asiento 5-b.

En el asiento B 00003 corre registrado que la propietaria del inmueble inscrito en esta partida ha constituido la junta de propietarios.

Partidas independizadas:

Ficha registral	Partida electrónica	Predio
1732024	49039841	Jr. Andahuaylas N° 1191 Casa Habitación
1732025	49039842	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 101 (1a Galería)
1732026	49039843	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 102 (1a Galería)
1732027	49039844	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 103 (1a Galería)
1732028	49039845	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 103-A (1a Galería)
1732029	49039846	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 104 (1a Galería)
1732030	49039847	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 105 (1a Galería)
1732031	49039848	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 106 (1a Galería)
1732032	49039849	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 106-A (1a Galería)
1732033	49039850	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 107 (1a Galería)
1732034	49039851	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 108 (1a Galería)
1732035	49039852	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 109 (1a Galería)

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

1732036	49039853	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 109-A (1a Galería)
1732037	49039854	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 110 (1a Galería)
1732038	49039855	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 111 (1a Galería)
1732039	49039856	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 112 (1a Galería)
1732040	49039857	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 113 (1a Galería)
1732041	49039858	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 113-A (1a Galería)
1732042	49039859	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 114 (1a Galería)
1732043	49039860	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 115 (1a Galería)
1732044	49039861	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 116 (1a Galería)
1732045	49039862	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 116-A (1a Galería)
1732046	49039863	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 117 (1a Galería)
1732047	49039864	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 118 (1a Galería)
1732048	49039865	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 118-A (1a Galería)
1732049	49039866	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 118-B (1a Galería)
1732050	49039867	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 118 (1a Galería)
1732051	49039868	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 119 (1a Galería)
1732052	49039869	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 119-A (1a Galería)
1732053	49039870	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 120 (1a Galería)
1732054	49039871	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 121 (1a Galería)
1732055	49039872	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 122 (1a Galería)
1732056	49039873	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 122-A (1a Galería)
1732057	49039874	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 123 (1a Galería)

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

1732058	49039875	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 123-A (1a Galería)
1732059	49039876	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 124 (1a Galería)
1732060	49039877	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 125 (1a Galería)
1732061	49039878	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 126 (1a Galería)
1732062	49039879	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 127 (1a Galería)
1732063	49039880	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 128 (1a Galería)
1732064	49039881	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 128-A (1a Galería)
1732065	49039882	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 130 (1a Galería)
1732066	49039883	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 131 (1a Galería)
1732067	49039884	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 131-A (1a Galería)
1732068	49039885	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 132 (1a Galería)
1732069	49039886	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 133 (1a Galería)
1732070	49039887	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 134 (1a Galería)
1732071	49039888	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 134-A (1a Galería)
1732072	49039889	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 135 (1a Galería)
1732073	49039890	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 136 (1a Galería)
1732074	49039891	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 137 (1a Galería)
1732075	49039892	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 137-A (1a Galería)
1732076	49039893	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 138 (1a Galería)
1732077	49039894	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 139 (1a Galería)
1732078	49039895	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 140 (1a Galería)
1732079	49039896	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 140-A (1a Galería)

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

1732080	49039897	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 141 (1a Galería)
1732081	49039898	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 142 (1a Galería)
1732082	49039899	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 143 (1a Galería)
1732083	49039900	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 144 (1a Galería)
1732084	49039901	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 145 (1a Galería)
1732085	49039902	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 146 (1a Galería)
1732086	49039903	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 146-A (1a Galería)
1732087	49039904	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 147 (1a Galería)
1732088	49039905	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 148 (1a Galería)
1732089	49039906	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 149 (1a Galería)
1732090	49039907	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 149-A (1a Galería)
1732091	49039908	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 150 (1a Galería)
1732092	49039909	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 151 (1a Galería)
1732093	49039910	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 152 (1a Galería)
1732094	49039911	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 152-A (1a Galería)
1732095	49039912	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 153 (1a Galería)
1732096	49039913	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 154 (1a Galería)
1732097	49039914	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 155 (1a Galería)
1732098	49039915	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 155-A (1a Galería)
1732099	49039916	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 156 (1a Galería)
1732100	49039917	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 157 (1a Galería)
1732101	49039918	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 158 (1a Galería)

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

1732102	49039919	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 158-A (1a Galería)
1732103	49039920	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 159 (1a Galería)
1732104	49039921	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 160 (1a Galería)
1732105	49039922	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 161 (1a Galería)
1732106	49039923	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 161-A (1a Galería)
1732107	49039924	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 162 (1a Galería)
1732108	49039925	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 163 (1a Galería)
1732109	49039926	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 163-A (1a Galería)
1732110	49039927	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 164 (1a Galería)
1732111	49039928	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 164-A (1a Galería)
1732112	49039929	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 165 (1a Galería)
1732113	49039930	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 166 (1a Galería)
1732114	49039931	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 166-A (1a Galería)
1732115	49039932	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 167 (1a Galería)
1732116	49039933	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 168 (1a Galería)
1732117	49039934	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 168-A (1a Galería)
1732118	49039935	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 169 (1a Galería)
1732119	49039936	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 170 (1a Galería)
1732120	49039937	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 170-A (1a Galería)
1732121	49039938	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 171 (1a Galería)
1732122	49039939	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 172 (1a Galería)
1732123	49039940	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 172-A (1a Galería)

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

1732124	49039941	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 173 (1a Galería)
1732125	49039942	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 174 (1a Galería)
1732126	49039943	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 174-A (1a Galería)
1732127	49039944	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 175 (1a Galería)
1732128	49039945	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 176 (1a Galería)
1732129	49039946	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 176-A (1a Galería)
1732130	49039947	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 177 (1a Galería)
1732131	49039948	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 178 (1a Galería)
1732132	49039949	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 178-A (1a Galería)
1732133	49039950	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 179 (1a Galería)
1732134	49039951	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 180 (1a Galería)
1732135	49039952	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 180-A (1a Galería)
1732136	49039953	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 181 (1a Galería)
1732137	49039954	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 182 (1a Galería)
1732138	49039955	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 182-A (1a Galería)
1732139	49039956	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 183 (1a Galería)
1732140	49039957	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 184 (1a Galería)
1732141	49039958	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 184-A (1a Galería)
1732142	49039959	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 185 (1a Galería)
1732143	49039960	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 186 (1a Galería)
1732144	49039961	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 186-A (1a Galería)
1732145	49039962	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 187 (1a Galería)

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

1732146	49039963	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 188 (1a Galería)
1732147	49039964	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 188-A (1a Galería)
1732148	49039965	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 189 (1a Galería)
1732149	49039966	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 190 (1a Galería)
1732150	49039967	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 190-A (1a Galería)
1732151	49039968	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 191 (1a Galería)
1732152	49039969	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 192 (1a Galería)
1732153	49039970	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 193 (1a Galería)
1732154	49039971	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 193-A (1a Galería)
1732155	49039972	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 194 (1a Galería)
1732156	49039973	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 195 (1a Galería)
1732157	49039974	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 195-A (1a Galería)
1732158	49039975	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 196 (1a Galería)
1732159	49039976	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 197 (1a Galería)
1732160	49039977	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 198 (1a Galería)
1732161	49039978	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 198-A (1a Galería)
1732162	49039979	Jr. Andahuaylas N° 1201 Stand Comercial N° 199 (1a Galería)
1732163	49039980	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 101 (2a Galería)
1732164	49039981	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 102 (2a Galería)
1732165	49039982	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 103 (2a Galería)
1732166	49039983	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 104 (2a Galería)
1732167	49039984	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 105 (2a Galería)

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

1732168	49039985	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 106 (2a Galería)
1732169	49039986	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 107 (2a Galería)
1732170	49039987	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 108 (2a Galería)
1732171	49039988	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 109 (2a Galería)
1732172	49039989	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 111 (2a Galería)
1732173	49039990	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 112 (2a Galería)
1732174	49046016	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 113 (2a Galería)
1732175	49046017	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 114 (2a Galería)
1732176	49046018	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 115 (2a Galería)
1732177	49046019	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 116 (2a Galería)
1732178	49046020	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 117 (2a Galería)
1732179	49046021	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 118 (2a Galería)
1732180	49046022	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 119 (2a Galería)
1732181	49046023	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 120 (2a Galería)
1732182	49046024	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 121 (2a Galería)
1732183	49046025	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 122 (2a Galería)
1732184	49046026	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 123 (2a Galería)
1732185	49046027	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 124 (2a Galería)
1732186	49046028	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 125 (2a Galería)
1732187	49046029	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 126 (2a Galería)
1732188	49046030	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 127 (2a Galería)
1732189	49046031	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 128 (2a Galería)

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

1732190	49046032	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 129 (2a Galería)
1732191	49046033	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 130 (2a Galería)
1732192	49046034	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 131 (2a Galería)
1732193 a 1732228 y 1732240	11478752	Jr. Andahuaylas 1209-1217 Local Comercial N° 1217
1732229	49046071	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 169 (2a Galería)
1732230	49046072	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 170 (2a Galería)
1732231	49046073	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 171 (2a Galería)
1732232	49046074	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 172 (2a Galería)
1732233	49046075	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 173 (2a Galería)
1732234	49046076	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 174 (2a Galería)
1732235	49046077	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 175 (2a Galería)
1732236	49046078	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 176 (2a Galería)
1732237	49046079	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 177 (2a Galería)
1732238	49046080	Jr. Andahuaylas N° 1209-1217 Stand Comercial N° 178 (2a Galería)
1732239	49046081	Jr. Andahuaylas N° 1201 Depósito N° 1 2do Piso

- Registro de Sociedades

Partida electrónica N° 11011579 del Registro de Sociedades de Lima

En la citada partida corre inscrita la empresa denominada Iasa Corporation S.A. – lasacorp (antes Inmobiliaria Andahuaylas S.A.).

En el asiento C 00014 consta que por junta general del 5/3/2021 se acordó: a) declarar la vacancia del cargo de gerente general por fallecimiento del señor Alfredo Ernesto Benavides Petersen; y b) nombrar como nueva gerente general a María Susana Benavides de Romero, quien se encargará de la conducción inmediata y ejercerá la representación legal de la empresa, investida con los poderes y las facultades que le confiere el estatuto de la sociedad.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

En el asiento C 00015 consta que por junta general extraordinaria del 9/3/2021 se acordó ampliar las facultades de representación específica de la apoderada María Susana Benavides de Romero.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si existe pluralidad de propietarios cuando en las partidas registrales de las unidades inmobiliarias aparece como titular registral su propietario y en otras un titular de dominio fiduciario, que haga necesaria la intervención de estos en junta de propietarios.
- Si es necesaria la intervención del titular del dominio fiduciario para la inscripción de la modificación de independización de secciones de dominio exclusivo y del reglamento interno que recoge dicha modificación.

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.

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 refiere 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.

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.

² Ibídem, pág. 450.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 27444³ – 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”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber 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.

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 recurso⁴.

El precitado artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos 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; y
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

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

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.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que: “En los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”.

Esto es que la Resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado “*tantum devolutum quantum appellatum*”, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica, numeración, modificación de reglamento interno y modificación de independización de secciones de dominio exclusivo con respecto al predio inscrito en la partida electrónica N° 49008194 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, del escrito de apelación se aprecia que el recurrente está impugnando solo los numerales 1, 2, 4, 5, 8 y 9 de la esquila de observación formulada por el registrador.

En esa línea, este colegiado se pronunciará únicamente con relación a aquellos extremos impugnados por el apelante, por lo que corresponde **dejar subsistentes los numerales restantes de la esquila de observación formulada por el registrador** por no ser materia de cuestionamiento con el recurso de apelación.

5. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común⁵. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una comunidad de bienes 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.

6. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20/7/1999, y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado en el mismo diario el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el TUO del Reglamento mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, publicado en el citado diario el 8/11/2006.

Así también resulta de aplicación la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN (publicada el 26/12/2008).

7. El artículo 125 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece:

Artículo 125.- Objeto y Alcances

“La presente sección norma el régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes.

⁵ 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.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

Su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo” (El subrayado es nuestro).

En el artículo 126 de dicho Reglamento 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” (El subrayado es nuestro).

Mediante el artículo 127 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”.

En el artículo 129 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”.

8. Conforme al principio de especialidad recogido por el artículo IV del Título Preliminar del RGRP y ahora también por el artículo 2017-A⁶ del Código Civil, por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida

⁶ Incorporado mediante Ley N° 31309, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

registral independiente en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

Las independizaciones de las unidades inmobiliarias encuentran su fundamento en el principio de especialidad. Así tenemos que el acto de independizar consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

9. No obstante, dependiendo de la unidad inmobiliaria que se independiza, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) ha contemplado diferentes requisitos para efectos que la independización acceda al Registro. Así el artículo 59 del citado Reglamento señala que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Con relación a la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, en el artículo 63 del RIRP se establece que, para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se deben presentar los siguientes documentos:

- a) Reglamento interno con la formalidad prevista en el artículo 86;
- b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
- c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Hay que señalar que idénticos requisitos deben cumplirse cuando la rogatoria tenga como objeto la modificación o rectificación de la independización de unidades exclusivas del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

10. Ahora bien, en esta oportunidad, se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica, numeración, modificación de reglamento interno y modificación de independización con respecto al predio ubicado en jirón Andahuaylas N° 1201, 1209-1217, 1203 y 1195, distrito de Cercado,

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

provincia y departamento de Lima e inscrito en la partida matriz N° 49008194 del Registro de Predios de Lima.

Constan además del rubro b) (Descripción del inmueble) de la partida registral N° 49008194 las siguientes inscripciones relevantes para nuestro estudio:

- En el asiento 2-b consta que la propietaria del inmueble modificó la fábrica existente sobre el predio, constando de dos plantas y con la distribución que ahí se indica.
- En el asiento 5-b corre inscrita la constitución de reglamento interno de propiedad horizontal. A continuación, se anotó la independización de las secciones inscritas en las fichas N° 1732024 hasta la N° 1732240.
- En el asiento 6-b consta que luego de las independizaciones antes referidas, el predio inscrito en esta partida quedó reducido a las zonas comunes que ahí se indican.
- En el asiento B 00001 corre inscrito que luego de efectuadas las acumulaciones en el inmueble inscrito en esta partida, queda reducido a la zona común denominada área de uso de circulación interna y zonas de servicio con un área ocupada de 834.04 m².
- En el asiento B 00002 consta que la propietaria del inmueble inscrito en esta partida ha adecuado al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común establecido en la Ley N° 27157 y su Reglamento, además de modificado por acumulación de secciones de dominio exclusivo y modificación de porcentajes de participación, el reglamento interno inscrito en el asiento 5-b.
- En el asiento B 00003 corre inscrita la constitución de junta de propietarios.

11. Por otro lado, vistas las fichas N° 1732024 hasta la N° 1732240 del Registro de Predios de Lima, mencionadas en la anotación de independización practicada en la partida registral del predio matriz sometido al reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común inscrito en el asiento B 00002, podemos advertir que fueron independizadas a favor de su propietaria **Inmobiliaria Andahuaylas S.A.**, actualmente denominada: **Iasa Corporation S.A.**

Asimismo, con posterioridad a las independizaciones en referencia se practicaron las siguientes inscripciones:

- Las fichas N° 1732193 a la N° 1732228 y la ficha N° 1732240 fueron acumuladas por su propietaria (y cerradas) para formar una única unidad inmobiliaria, inscrita en la partida N° 11478752 del Registro de Predios de Lima, cuya propiedad se mantiene a nombre de Iasa Corporation S.A.
- Respecto de los predios independizados en las fichas N° 1732024 a la N° 1732068, N° 1732116 a la N° 1732138, N° 1732140 a la N° 1732192 y N° 1732229 a la N° 1732239, la propietaria Iasa Corporation S.A., en calidad de fideicomitente, formalizó mediante escritura pública del 20/2/2017 otorgada ante el notario de Lima Eduardo Laos de Lima un contrato de fideicomiso a

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

favor de **La Fiduciaria S.A.**, registrándose el dominio fiduciario de esta última sobre dichos predios⁷.

- Respecto de los predios independizados en las fichas N° 1732069 a la N° 1732088, N° 1732091 a la N° 1732093, N° 1732099, N° 1732101 a la N° 1732106, N° 1732108 a la N° 1732115 y N° 1732139, la propietaria Iasa Corporation S.A., en calidad de fideicomitente, formalizó mediante escritura pública del 29/12/2017 otorgada ante el notario de Lima Renzo Alberti Sierra un contrato de fideicomiso a favor de **Corfid Corporación Fiduciaria S.A.**, registrándose el dominio fiduciario de esta última sobre dichos predios⁸.

Considerando entonces que actualmente las empresas La Fiduciaria S.A. y Corfid Corporación Fiduciaria S.A. ostentan el dominio fiduciario de varias de las unidades exclusivas integrantes de la edificación levantada sobre el predio matriz, el registrador considera que se ha configurado una situación de pluralidad de propietarios por lo que para la inscripción de los actos que son materia de rogatoria requiere la intervención y/o autorización de la junta de propietarios, según sea el caso.

12. Como puede verse, los aspectos cuestionados por el registrador se encuentran ligados con los fideicomisos a los que están sometidos la mayoría de las unidades inmobiliarias integrantes de la edificación inscrita en la partida N° 49008194 que, como ya se refirió en el rubro IV (Antecedente registral) de la presente Resolución, está sujeta al reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común inscrito en el asiento B 00002.

Sobre el particular cabe tener presente que las normas que regulan al fideicomiso son las contenidas en la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y en el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado por Resolución SBS N° 1010-99. Su inscripción se encuentra regulada en la Resolución N° 316-2008-SUNARP-SN del 25/11/2008 que aprobó la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN.

13. El artículo 241 de la Ley N° 26702 define al fideicomiso como una relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o un tercero denominado fideicomisario.

Agrega dicho artículo que el patrimonio fideicometido es distinto al patrimonio del fiduciario, del fideicomitente, o del fideicomisario y en su caso, del destinatario de los bienes remanentes.

⁷ Inscrito en mérito al título archivado N° 428598 del 24/2/2017.

⁸ Inscrito en mérito al título archivado N° 37150 del 5/1/2018.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

De la definición brindada por el legislador puede señalarse lo siguiente respecto al fideicomiso:

- Importa una relación jurídica,
- Hay transferencia de bienes,
- Se produce la constitución de un patrimonio fideicometido, el cual es autónomo y distinto a cualquier otro patrimonio de las partes involucradas,
- Surge el dominio fiduciario,
- La afectación es para el cumplimiento de un fin.

14. Con relación al dominio fiduciario, el artículo 252 de la Ley N° 26702 refiere que el fiduciario ejerce sobre el patrimonio fideicometido, dominio fiduciario, el mismo que le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido, las mismas que son ejercidas con arreglo a la finalidad para la que fue constituido el fideicomiso, y con observancia de las limitaciones que se hubieren establecido en el acto constitutivo.

Dependiendo de la naturaleza del fideicomiso, el fideicomitente y sus causahabientes son titulares de un derecho de crédito personal contra el patrimonio fiduciario.

La empresa fiduciaria sólo puede disponer de los bienes fideicometidos con arreglo a las estipulaciones contenidas en el instrumento constitutivo. Los actos de disposición que efectúe en contravención de lo pactado son anulables, si el adquirente no actuó de buena fe, salvo el caso de que la transferencia se hubiese efectuado en una bolsa de valores. La acción puede ser interpuesta por cualquiera de los fideicomisarios, el fideicomitente y aún por la propia empresa fiduciaria.

El artículo 273 de la Ley agrega que la empresa fiduciaria debe llevar contabilidad separada por cada patrimonio fideicometido, pues se trata de un patrimonio autónomo.

15. El dominio fiduciario es definido por el artículo 4 de la Resolución SBS N° 1010-99 como el derecho temporal que otorga al fiduciario las facultades necesarias sobre el patrimonio fideicometido, para el cumplimiento del fin o fines del fideicomiso, con las limitaciones establecidas en el acto constitutivo, según lo señalado en el artículo 252 de la Ley N° 26702. El dominio fiduciario se ejerce desde la transferencia de los bienes objeto del fideicomiso, salvo disposición contraria establecida en el acto constitutivo, hasta el término del fideicomiso.

Conforme a dicha definición puede señalarse que el dominio fiduciario tiene, entre otras, las siguientes características: a) Es un derecho

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

temporal; b) Confiere facultades de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido; c) Se ejerce de acuerdo con la finalidad para la que fue constituido **y con observancias de las limitaciones que se hubieran establecido en el acto constitutivo.**

Asimismo, puede señalarse que el dominio fiduciario es un dominio imperfecto⁹ que se ejerce sobre un patrimonio separado, escindido, que confiere facultades de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido. Si bien es un derecho exclusivo, es temporal y no es absoluto porque cumple una finalidad específica establecida en el contrato.

16. La doctrina coadyuva al conocimiento de un derecho tan complejo como el que tratamos, así tenemos que Javier Echeopar Sabogal citando a Lazo Navarro¹⁰ manifiesta, que el dominio fiduciario permite a su titular ejercer aquellos atributos de la propiedad que en el acto constitutivo expresamente se le atribuyen con el fin de lograr un objetivo en beneficio del fideicomisario. Asimismo, Echeopar señala que no se trata pues de una transferencia de propiedad, sino de una cesión de ciertos atributos inherentes a este derecho real con el exclusivo fin de satisfacer lo dispuesto por el fideicomitente. En ese sentido, el fiduciario goza de facultades sobre los activos que conforman el patrimonio fideicometido, pero en ningún caso pueden ser equiparadas a la propiedad.

Siguiendo la línea de un sector de la doctrina¹¹, dicho autor establece las siguientes diferencias entre el dominio fiduciario y la propiedad:

- Vigencia: las facultades del fiduciario están limitadas temporalmente por la vigencia del fideicomiso mientras que las facultades del propietario no lo están.
- Contenido: el fiduciario no puede destruir los bienes mientras que el propietario sí.

⁹ Según explica KIPER, Claudio. Manual de derechos reales. Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2016, pág. 211: “El dominio cuando es perpetuo se llama “perfecto”, y se lo denomina “imperfecto” cuando no cumple esta condición porque debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición o si estuviere gravado respecto de terceros con un derecho real”; luego, el autor citado prosigue señalando que: “El dominio fiduciario es una especie del género dominio imperfecto” (Ob. Cit., pág. 219).

¹⁰ Echeopar Sabogal, Javier. Dominio Fiduciario vs. Derecho de Propiedad. <http://enfoquederecho.com/mercantil/dominio-fiduciario-vs-derecho-de-propiedad/> Al pie: LAZO NAVARRO, Jorge. Una visión general sobre la titulización de activos en el Perú. En: Themis N° 54. Lima, 2007, pág.183.

¹¹ ESCOBAR ROZAS, Freddy. Breve ensayo sobre el dominio fiduciario en el sistema jurídico. En: http://works.bepress.com/cgi/viewcontent.cgi?article=1013&context=freddy_escobar

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

- Finalidad: las facultades del fiduciario se ejercen para obtener una finalidad precisa establecida en el acto constitutivo, mientras que el propietario puede buscar cualquier finalidad no prohibida por ley.

De esta manera, señala que, **al no cederse la propiedad, esta se mantiene en cabeza del fideicomitente con un contenido de facultades residual. Es decir, el fideicomitente, al no ceder la propiedad sino el dominio fiduciario, la mantiene, pero con las limitaciones establecidas en el acto constitutivo**¹².

17. Como hemos visto, de acuerdo con los antecedentes registrales, algunas de las unidades inmobiliarias integrantes del predio matriz fueron transferidas por su propietaria Iasa Corporation S.A. (antes Inmobiliaria Andahuaylas S.A.) en dominio fiduciario a favor de La Fiduciaria S.A. y Corfid Corporación Fiduciaria S.A.

Sin embargo, de acuerdo con lo reseñado en los considerandos precedentes, el dominio fiduciario y la propiedad son figuras jurídicas distintas entre sí. Los alcances del derecho fiduciario se determinan en el contrato de fideicomiso.

Y es que no obstante su inscripción en el rubro C)¹³ (“Títulos de dominio”), es necesario indicar que el denominado “dominio fiduciario” no debe confundirse con el “derecho de propiedad”, por cuanto el derecho de propiedad tiene vocación de perpetuidad y empodera a su titular para ejercer los máximos atributos posibles sobre un bien, claro está con las limitaciones legales o contractuales que se establezcan (dentro de estas limitaciones contractuales al derecho de propiedad se encuentra el contrato de fideicomiso).

En definitiva, la celebración del fideicomiso no genera que el propietario fideicomitente pierda su propiedad, por cuanto únicamente transfirió el dominio “fiduciario” con los derechos, limitaciones y finalidad establecidos en el acto constitutivo.

¹² Este conjunto de facultades residuales es similar a la nuda propiedad efecto de la constitución de un usufructo, pero con la gran diferencia de que el dominio fiduciario no es un derecho real.

¹³ De acuerdo con el artículo 1 de la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN, normas que regulan el fideicomiso:

ARTÍCULO 1.- NATURALEZA. INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO.

“En virtud del fideicomiso el fideicomitente transfiere a favor del fiduciario el dominio fiduciario de un bien, o de un conjunto de bienes o derechos, para el cumplimiento de un fin determinado en beneficio del propio fideicomitente y/o de uno o más fideicomisarios.

La transferencia de bienes en fideicomiso, incluso en el caso de los fideicomisos en garantía, se inscribe en el rubro “títulos de dominio” de las partidas registrales de los respectivos bienes.

(...)” (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

18. En esa línea de razonamiento, este colegiado discrepa de lo expresado por el registrador en el sentido de que como consecuencia del dominio fiduciario adquirido por La Fiduciaria S.A. y Corfid Corporación Fiduciaria S.A. se ha configurado sobre la edificación levantada sobre el predio matriz una situación de pluralidad de propietarios que exija la autorización y/o intervención de todos ellos debidamente representados en junta.

No existe por tanto una situación de pluralidad de propietarios, pues hasta la fecha Iasa Corporation S.A. es la única titular registral con derecho de propiedad inscrito sobre las unidades inmobiliarias integrantes de la edificación *submateria*, claro está con las limitaciones pactadas en los contratos de fideicomiso Y en tanto existe un único propietario no existe obligación legal para su intervención en junta de propietarios y la designación de un presidente de la junta de propietarios o directiva.

Nótese además que la resolución municipal y demás anexos que fundamentan directa e inmediatamente la declaratoria de fábrica, cuyo acceso se pretende con este título, proviene de un expediente (Nº 201797-2012) tramitado y concluido antes de la celebración de los contratos de fideicomiso descritos en el undécimo considerando de este análisis, siendo menester expresar que, de acuerdo con lo pactado por los contratantes¹⁴, la propietaria fideicomitente transfirió el dominio fiduciario sobre los inmuebles ahí detallados incluyendo “todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los bienes fideicometidos”; lo que, como es evidente, comprende cualquier construcción que involucre tales unidades inmobiliarias.

Por todas estas razones, **se revocan los numerales 1, 4, 5, 8 y 9 de la observación** formulada por el registrador

19. De otro lado, este Tribunal advierte también que la rogatoria comprende la solicitud de inscripción de la modificación de independización de secciones de dominio exclusivo, así como de las cláusulas del reglamento interno que recogen dicha modificación.

Con respecto a la naturaleza de la independización y/o su modificación, es claro que no implica gravar, arrendar o dar en comodato el bien, sin embargo, es cierto también que a nivel registral el predio antes de la independización o modificación y luego de ella no es exactamente el mismo, esto es, ha sufrido modificaciones que alteran su sustancia o finalidad, debido a que con ella se puede afectar el valor comercial del bien y por tanto menoscabar el patrimonio afectado al fideicomiso.

¹⁴ Véanse, al respecto, los numerales 6.3 de las cláusulas sexta de las escrituras públicas del 20/2/2017 (título archivado Nº 428598 del 24/2/2017) y del 29/12/2017 (título archivado Nº 37150 del 5/1/2018).

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

Por lo tanto, al ser la independización o su modificación actos que sí alteran en forma sustancial el bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del mismo, hace que no puedan ser considerados actos de administración.

20. A mayor abundamiento, de la revisión de los títulos archivados N° 428598 del 24/2/2017 y N° 37150 del 5/1/2018 que dieron mérito a la inscripción de los contratos de constitución de fideicomiso, podemos apreciar que obran las escrituras públicas del 20/2/2017 y del 29/12/2017, donde las partes contemplaron el siguiente pacto:

Escritura pública del 20/2/2017	Escritura pública del 29/12/2017
SEXTA: TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO “(…)” 6.3. Queda precisado que, la transferencia en dominio fiduciario que realiza el Fideicomitente a favor de La Fiduciaria, incluye todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los bienes fideicometidos; por lo que desde la fecha de suscripción del presente contrato, La Fiduciaria es quien tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre los mismos, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente contrato de fideicomiso y en la Ley de Bancos” (El resaltado es nuestro).	SEXTA: TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO “(…)” 6.3. Queda precisado que, la transferencia en dominio fiduciario que realiza el Fideicomitente a favor de CORFID, incluye todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los bienes fideicometidos; por lo que desde la fecha de suscripción del presente contrato, CORFID es quien tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre los mismos, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente contrato de fideicomiso y en la Ley de Bancos” (El resaltado es nuestro).

De lo transcrito podemos advertir que las titulares del dominio fiduciario tienen pleno derechos de administración, uso, disposición y reivindicación sobre las unidades inmobiliarias que constituyen el patrimonio fideicometido; en contrapartida, la fideicomitente no puede ejercer actos de disposición en los bienes sometidos a fideicomiso. Así lo estipula el numeral 5.4 de las cláusulas quinta de los contratos en referencia, conforme a las cuales, la fideicomitente, como consecuencia de la transferencia fiduciaria, salvo por lo previsto en los contratos, estará imposibilitada de efectuar actos de disposición, enajenar, gravar, constituir garantías reales, comprometer – y en general – afectar en modo alguno los bienes fideicometidos, **sin la autorización previa y participación de las empresas fiduciarias.**

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

21. En los contratos de fideicomiso, también se advierte que estos admiten que no obstante la transferencia en dominio fiduciario, la fideicomitente estará autorizada a mantener la posesión inmediata sobre los inmuebles, y operar los mismos de acuerdo al uso, explotación y desarrollo ordinario del negocio de la fideicomitente (numeral 6.7 de las cláusulas sexta) encontrándose por tanto legitimada, a título gratuito, para ostentar la posesión legítima e inmediata de los inmuebles (numeral 7.1 de las cláusulas séptima) e incluso podrá incorporar las mejoras que sean necesarias sobre los inmuebles sin necesidad de autorización previa siempre que ello no conlleve una disminución del valor de los inmuebles, un perjuicio a su funcionalidad y/o un desmedro a los mismos (numeral 7.2 de las cláusulas séptima).

Sin embargo, considerando que conforme a nuestra jurisprudencia registral las modificaciones de independización y del reglamento interno que recoge tales modificaciones y que otorga la propietaria fideicomitente (Iasa Corporation S.A.) implican alteraciones sustanciales en el predio *submateria*, su eficacia y acceso al Registro estarán condicionadas al asentimiento o conformidad de parte de La Fiduciaria S.A. y Corfid Corporación Fiduciaria S.A., a través de representante facultado específicamente para tales efectos.

Hay que advertir que la intervención de La Fiduciaria S.A. y Corfid Corporación Fiduciaria S.A. no viene impuesta por tratarse de “propietarios” como asume el registrador público en su denegatoria de inscripción, sino por tratarse de quienes conforme a las inscripciones extendidas sobre los inmuebles fideicometidos son las personas autorizadas para realizar actos de administración y de disposición al amparo de los artículos VII¹⁵ del Título Preliminar del RGRP y 2013¹⁶ del Código Civil.

Estando a lo expuesto, **se confirma el numeral 2 de la observación** decretada por el registrador, pero en los términos descritos al inicio de este considerando y con la precisión de que la conformidad de La

¹⁵ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

¹⁶ Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

Fiduciaria S.A. y Corfid Corporación Fiduciaria S.A. podrá instrumentalizarse mediante documento privado con firma certificada notarialmente por tratarse de la formalidad mínima requerida para la inscripción de la independización de secciones de dominio exclusivo.

22. Finalmente, con relación a lo expresado en el voto en minoría, las suscritas son de la opinión que las disposiciones recogidas en la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN deben ser interpretadas a la luz de la normativa que le sirve de sustento, así como también de la doctrina elaborada sobre la materia.

Así ni la Ley N° 26702 ni las normas infralegales que en ella se basan atribuyen al fiduciario la calidad de propietario de manera que la transferencia del “dominio fiduciario” no significa en modo alguno transferencia del “derecho de propiedad” del fideicomitente; así, lo ha advertido también y con énfasis un autorizado sector de nuestra doctrina, conforme a la cual: “(...) es importante advertir que **es absolutamente imposible sostener que el fiduciario adquiere el derecho de propiedad sobre el activo transferido por el fideicomitente**. En efecto, el fiduciario jamás adquiere algunas de las facultades que conforman el contenido del referido derecho, como por ejemplo la facultad de destruir el bien o la de modificarlo. Por tanto, **sea cual sea la ‘titularidad’ otorgada al fiduciario, aquella no puede ser equiparada a la propiedad que tenía el fideicomitente sobre los activos**”¹⁷ (El resaltado es nuestro).

En consecuencia, no es factible sostener que en aplicación de la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN, el dominio fiduciario se transforma en una suerte de derecho de propiedad concurrente con el del fideicomitente sobre los bienes otorgados en fideicomiso.

En cualquier caso, estimamos también que la decisión adoptada tampoco entra en conflicto con lo estipulado en la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN, pues atendiendo precisamente a que, como resultado de la inscripción de los fideicomisos, la titular del derecho de propiedad no cuenta actualmente con poder de disposición sobre las unidades inmobiliarias integrantes de los patrimonios fideicometidos, es imperativo que los fiduciarios presten su conformidad como se ha expuesto en el considerando precedente para cualquier acto que importe alteración en los bienes como ocurre con la modificación de independización y

¹⁷ ESCOBAR ROZAS, Freddy. Tradiciones, transplantes e ineficiencias: el caso del “fideicomiso peruano”. En: *Ius et veritas*. N° 32. Lima, 2006, pág.119.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

reglamento interno, lo que es concordante con los artículos 2¹⁸ (primer párrafo) y 6¹⁹ (primer párrafo) de la Directiva N° 007-2008-SUNARP-SN.

Situación distinta sucede con la fábrica por los motivos desarrollados en el penúltimo párrafo del décimo octavo considerando de este análisis máxime si como ha expresado este Tribunal en reiterada jurisprudencia al registrarse la fábrica solo se está constatando una situación preexistente, siendo que con la inscripción de la misma no se modifica el bien.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales **1, 4, 5, 8 y 9**; **CONFIRMAR** el numeral **2** de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, **con las precisiones efectuadas en el último considerando** del análisis; y **DEJAR SUBSISTENTES** los numerales restantes de la denegatoria.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

¹⁸ **ARTÍCULO 2.- EFECTOS REGISTRALES DE LA INSCRIPCIÓN EN EL RUBRO “TÍTULOS DE DOMINIO”**

“La inscripción de la transferencia a favor del Fiduciario, en el rubro “títulos de dominio”, importa que aquél tiene el poder de disposición para transferir, constituir derechos y gravar el mismo.

(...)”.

¹⁹ **ARTÍCULO 6.- ACTOS DE DISPOSICIÓN DEL FIDUCIARIO**

“Por la propia naturaleza del derecho adquirido, el fiduciario podrá disponer, constituir derechos o gravar los bienes recibidos en fideicomiso.

(...)”.

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1.- Conforme a los antecedentes registrales, actualmente las empresas La Fiduciaria S.A. y Corfid Corporación Fiduciaria S.A. ostentan el dominio fiduciario de varias de las unidades exclusivas integrantes de la edificación levantada sobre el predio matriz, y las restantes son de propiedad de la titular primigenia IASA Corporation SA.

2. Con relación al dominio fiduciario resulta de aplicación la Directiva “Normas que regulan la inscripción de fideicomisos” aprobada por Resolución de la Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 316-2008-SUNARP-SN publicada en el diario oficial El Peruano el 27/11/2008, que resulta de aplicación al presente caso, a efectos de determinar en que actos debe intervenir el fiduciario de los predios independizados.

3. En los considerandos de la citada Directiva se señala lo siguiente:

La transferencia de los bienes se realiza a favor del fiduciario no en propiedad, absoluta y plena, sino en dominio fiduciario, que importa una cesión de dominio condicionada a una finalidad específica: que el fiduciario utilice o administre el patrimonio fideicometido para los fines o conforme al destino previsto en el instrumento constitutivo.

La transferencia de los bienes en fideicomiso no es en propiedad, al menos no en los términos previstos en el artículo 923 del Código Civil, sino en dominio fiduciario. Sin embargo, tal dominio fiduciario viene a constituir un verdadero derecho real a favor del fiduciario, quien lo mantiene en tanto no sea declarado nulo o en tanto no haya culminado el fideicomiso. En ese sentido, corresponde asumir en sede registral, que la transferencia de bienes en fideicomiso, opera como una cesión de dominio, y en virtud de ella **el fiduciario está facultado a transferir, enajenar, constituir derechos y gravar los citados bienes.**

Habiendo asumido, pues, que la transferencia en fideicomiso importa una transferencia de dominio, incluso en el caso de los Fideicomisos en Garantía, en los que se mantiene la naturaleza de la transferencia y tan solo varía la finalidad de la misma, su inscripción deberá efectuarse en el rubro “títulos de dominio” y no, como venía efectuándose hasta la fecha, en el rubro “cargas y gravámenes”; con la salvedad de los supuestos de transferencia en fideicomiso de créditos con garantías reales, los que se inscribirán en el rubro “cargas y gravámenes”.

Consecuencia lógica de las asunciones antes detalladas viene a ser que no se admita en sede registral inscripciones de actos de disposición de los bienes integrantes del patrimonio fideicometido, efectuadas por persona distinta al fiduciario; ni la inscripción de embargos, medidas cautelares o cualquier otra medida judicial o administrativa, que tengan por finalidad cubrir obligaciones del fiduciario, del fideicomitente o de su causahabientes, o del fideicomisario, en los términos expresamente contemplados en el artículo 253 de la Ley de Bancos, salvo que se trate de medidas cautelares derivadas o vinculadas a la interposición de la acción de anulación de la

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

transferencia fiduciaria según lo establecido en el artículo 245 de la Ley de Bancos. (Resaltado agregado)

4. Además, la Directiva ha señalado lo siguiente:

“ARTÍCULO 1.- NATURALEZA. INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO.

En virtud del fideicomiso el fideicomitente transfiere a favor del fiduciario el dominio fiduciario de un bien, o de un conjunto de bienes o derechos, para el cumplimiento de un fin determinado en beneficio del propio fideicomitente y/o de uno o más fideicomisarios.

La transferencia de bienes en fideicomiso, incluso en el caso de los fideicomisos en garantía, **se inscribe en el rubro “títulos de dominio”** de las partidas registrales de los respectivos bienes. (...). (Énfasis añadido).

“ARTÍCULO 2.- EFECTOS REGISTRALES DE LA INSCRIPCIÓN EN EL RUBRO “TÍTULOS DE DOMINIO”

La inscripción de la transferencia a favor del Fiduciario, en el rubro “títulos de dominio”, **importa que aquél tiene el poder de disposición para transferir, constituir derechos y gravar el mismo.**

Luego de la citada inscripción, no procederá la inscripción de transferencias o gravámenes sobre el bien transferido en fideicomiso, efectuadas por el fideicomitente. Del mismo modo, tampoco procederá la inscripción de embargos o cualquier otra medida cautelar, salvo que se trate de medidas cautelares derivadas o vinculadas a la interposición de la acción de anulación de la transferencia fiduciaria.

La publicidad que expida el registrador o abogado - certificador, en estos casos, indicará el titular del dominio fiduciario y los datos del acto jurídico que origina su derecho.” (Énfasis añadido).

“ARTÍCULO 6.- ACTOS DE DISPOSICIÓN DEL FIDUCIARIO

Por la propia naturaleza del derecho adquirido, **el fiduciario podrá disponer, constituir derechos o gravar los bienes recibidos en fideicomiso.**

El fiduciario en un fideicomiso en garantía podrá transferir la propiedad de los bienes o celebrar cualquier acto de disposición.

(...)” (Énfasis añadido).

5. De las normas citadas se tiene que si bien se trata de dominio fiduciario y no del derecho real de propiedad regulado en el Código Civil, queda claro que solamente el fiduciario podrá realizar cualquier acto sobre el predio sometido a fideicomiso, por lo que solo él podrá intervenir en los actos materia de rogatoria en el presente título.

Siendo entonces que algunas unidades exclusivas corresponden en propiedad al titular primigenio y otras corresponden en dominio fiduciario a terceros, todo acuerdo que se adopte con relación a los bienes comunes

RESOLUCIÓN No. - 613 -2022-SUNARP-TR

de la edificación deberá ser adoptado por los citados propietarios incluidos los fiduciarios.

6. En cuanto a la forma cómo deben intervenir los propietarios en los actos que son materia de rogatoria, no se requiere que intervengan el 100% de los propietarios (incluidos los fiduciarios) de los bienes comunes, pues estos bienes no se rigen bajo las normas de la copropiedad del Código Civil, sino bajo las normas de la Ley N° 27157 y su Reglamento, por lo que corresponde que los acuerdos se tomen conforme a las reglas establecidas en el reglamento interno y de ser el caso en la legislación antes citada. En consecuencia deberá acreditarse el acuerdo de la junta de propietarios adoptado con los requisitos correspondientes (convocatoria, quorum, formalidad de los documentos, entre otros).

Por tanto, mi voto es porque se **confirme la observación formulada por la primera instancia en el sentido que, se requiere acuerdo previo de la junta de propietarios para realizar los actos rogados.**

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral