TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°1348 -2022-SUNARP-TR

Arequipa, 08 de abril de 2022

APELANTE : WILSON PABLO CUEVA PEREDA
TÍTULO : N° 3297760 DEL 24.11.2021
RECURSO : N° 001125 DEL 26.01.2022
REGISTRO : PREDIOS - TRUJILLO
ACTO (S) : AMPLIACIÒN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA
SUMILLA :

RECONSTRUCCIÓN DE TÍTULO ARCHIVADO

"Por regla general la pérdida o destrucción, total o parcial, de un título archivado no impide la calificación de los títulos, ya que ésta se realiza en virtud de los asientos registrales y sólo complementariamente en base a los títulos archivados".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción en vía de regularización, al amparo de la Ley N° 27157, la ampliación de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida registral N° 03000106 del Registro de Predios de Trujillo.

Para ello, en el título consta la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción de título que contiene la rogatoria.
- Formulario Registral N° 1, Ley N° 27157, inscripción de propiedad y/o regularización de las edificaciones de una unidad de propiedad exclusiva, certificado por el notario de Trujillo Manuel Anticona Aguilar con fecha 02.10.2021
- Informe técnico de verificación con certificación de firmas por el notario de Trujillo Manuel Antícona Aguilar con fecha 02.10.2021
- Plano de ubicación y localización (U-1) suscrito por verificador común Sheyla Cueva Salirrosas.
- Plano de distribución suscrito por Sheyla Cueva Salirrosas.
- Plano de distribución, ampliación y remodelación suscrito por verificador común Sheyla Cueva Salirrosas.
- Plano de distribución resultante suscrito por verificador común Sheyla Cueva Salirrosas.

- Plano de distribución resultante suscrito por verificador común Sheyla Cueva Salirrosas.
- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público de Trujillo, Juan Jaramillo Munayco, cuyo tenor es el siguiente:

"(...)
Del reingreso del 23.12.2021, solicita reconsideración a la esquela de observación del 17.12.2021 precisando que "(...) NO es un acto de disposición del bien ni mucho menos recae sobre alguna de las unidade inmobiliarias independizadas, sino por el contrario sobre la totalidad del lote de terreno (partida matriz 03000106) del cual sí existe título archivado (...) el cual fue modificado con el título a reconstruir N° 2007-5478 (...). Al respecto, se procede a indicarle lo siguiente:

De la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que el predio inscrito en la partida 03000106, se encuentra independizada bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Con relación al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el artículo 129 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que 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.
En ese sentido, resulta necesario verificar si la ampliación que se solicita inscribir no afecte áreas de propiedad común, para lo cual es necesario contar con el respectivo plano de independización, sin embargo, tal como se ha indicado en la esquela de observación anterior, revisado el título archivado 2007-5478, se verifica que actualmente existe un procedimiento de reconstrucción de título archivado, el mismo que deberá concluir para continuar con la calificación integral del presente título.
Por lo tanto, no procede lo solicitado y continúa la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del presente título hasta que concluya el procedimiento de reconstrucción de título archivado antes mencionado.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su apelación sosteniendo básicamente que han pasado 04 años 05 meses sin que hasta la fecha exista solución alguna al respecto.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida matriz

En la partida registral N° 03000106 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrado el predio matriz ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad.

En el asiento b.2 de la partida obra registrado la declaratoria de fábrica del predio.

En el asiento b.4, se registró la ampliación de la fábrica.

En el asiento b.5 obra registrado el reglamento interno.

En el asiento B00001 se inscribió la adecuación del reglamento interno a la Ley N° 27157, modificación, independización y elección del presidente de la junta de propietarios.

Partidas independizadas

En la partida registral N° 11004500 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrado el Local Comercial 1er Piso, ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, siendo su titular registral Eduardo Arturo Vergara Infantes.

En la partida registral N° 11012995 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrado la casa habitación 2do Piso, ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, siendo su titular registral la sociedad conyugal formada por Cecilia Inés Ángulo Guerra de Vergara y Juan Jorge Vergara Gerstein.

En la partida registral N° 11080677 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrado el Departamento 301, ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, siendo su titular registral Eduardo Arturo Vergara Infantes.

En la partida registral N° 11080678 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrada la Unidad I, ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo,

departamento de La Libertad, siendo su titular registral la sociedad conyugal formada por Cecilia Inés Ángulo Guerra de Vergara y Juan Jorge Vergara Gerstein.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Roberto Carlos Luna Chambi. A criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si la pérdida o destrucción de un título archivado, impide la calificación de un título.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción en vía de regularización, al amparo de la Ley N° 27157, la ampliación de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida registral N° 03000106 del Registro de Predios de Trujillo.

   El registrador observó el título señalando que resulta necesario verificar si la ampliación que se solicita inscribir no afecte áreas de propiedad común, para lo cual es necesario contar con el respectivo plano de independización, sin embargo, tal como se ha indicado en la esquela de observación, revisado el título archivado 2007-5478, se verifica que actualmente existe un procedimiento de reconstrucción de título archivado, el mismo que deberá concluir para continuar con la calificación integral del presente título.

2. La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción, por tal razón y ante otros aspectos, se debe confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales (títulos archivados) referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.

   Entonces, la calificación registral se realiza exclusivamente sobre la base de tres elementos esenciales que vendrían a ser: i) el título ii) la partida directamente vinculada y excepcionalmente, iii) los títulos archivados de esta última.

No obstante, pueden presentarse supuestos en los cuales resulte absolutamente imposible la calificación si no se cuenta con el respectivo título archivado, como, por ejemplo, cuando se solicita la cancelación de una hipoteca por caducidad y no existe el título archivado que dio mérito a su inscripción, el cual es indispensable para conocer el plazo de cumplimiento de la obligación; o; cuando se solicita la rectificación del asiento de inscripción en mérito al título archivado.

3. Justamente para supuestos como los indicados es que el Reglamento General de los Registros Públicos contempla la posibilidad de reproducir o reconstruir el título archivado cuando se advierta su pérdida o destrucción. El procedimiento está regulado por los artículos 122 y 123[1], los cuales indican que una vez advertida la destrucción o pérdida total o parcial del título archivado, debe ponerse este hecho en conocimiento del Gerente Registral *[actualmente Jefe de Unidad Registral]* a fin de que, previa las verificaciones del caso, se dé inicio al procedimiento de reproducción del referido título archivado y en caso de no lograrse, se proceda a su reconstrucción.

---

[1] "**Artículo 122.- Reproducción del título archivado**
El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral correspondiente dicha circunstancia. Dicho funcionario, previa verificación de la pérdida o destrucción así como del contenido del asiento de presentación respectivo, oficiará al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pudiese tener en su poder la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente, solicitándole proporcione al Registro, dentro del plazo de 30 días de recibido el oficio, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva.
Recibido el instrumento a que se refiere el párrafo precedente, el citado Gerente ordenará se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción, la constancia de los derechos pagados al Registro y la Resolución de Gerencia en cuyo mérito se ordena dicha incorporación.
Tratándose de documentos privados, cuando el interesado hubiera solicitado la reconstrucción del título, acompañando documentos que, de conformidad con las disposiciones especiales sustituyen a los extraviados o destruidos, u otros que el Gerente Registral considere suficientes para acreditar con certeza que se trata de los mismos títulos extraviados o destruidos, ordenará se incorpore al Archivo los citados documentos así como la copia certificada de la respectiva Resolución que la ordena.

Artículo 123.- Reconstrucción de títulos archivados
Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción.
El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (6) meses contados desde la fecha en que fue emitida la resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante. Vencido el citado plazo, sin que se haya obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado o destruido, la Gerencia emitirá la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento. (…)

En estos casos, a fin de no perjudicar al presentante de un título que requiera ser calificado a la luz del referido título archivado, es que el último párrafo del Artículo 123 señala:

> "(…)
> ***Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada calificación de los títulos que se presenten,*** *el Registrador emitirá la observación correspondiente, en cuyo caso,* ***procederá la suspensión a que se refiere el literal c) del artículo 29 de este Reglamento,*** *por un plazo de seis meses contados a partir de la expedición de dicha observación, a efecto de que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante. Concluido dicho plazo, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procederá la tacha del título presentado."* (Resaltado es nuestro).

Como se puede apreciar del tenor de los párrafos precedentes, sólo cuando la falta del archivado impida absolutamente la calificación de un título, procede la suspensión del título, a efectos de no perjudicar su prioridad de ingreso al Registro, tal como lo dispone el artículo 29 inciso c) del Reglamento General de los Registros Públicos[2]**.**

De este dispositivo legal se advierte que, se emitirá la observación que dispone la suspensión del título siempre que la falta del antecedente registral **impida de manera absoluta la adecuada calificación del título presentado al Registro.**

4. Ahora bien, de acuerdo a la documentación adjuntada tenemos que la ampliación se efectuó sobre parte del área del jardín interior.

   Por su parte, revisada la partida matriz N° 03000106 del Registro de Predios de Trujillo, advertimos que sobre la misma obra registrado el predio ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, el mismo que se independizó a favor de Juan Vergara Infantes.

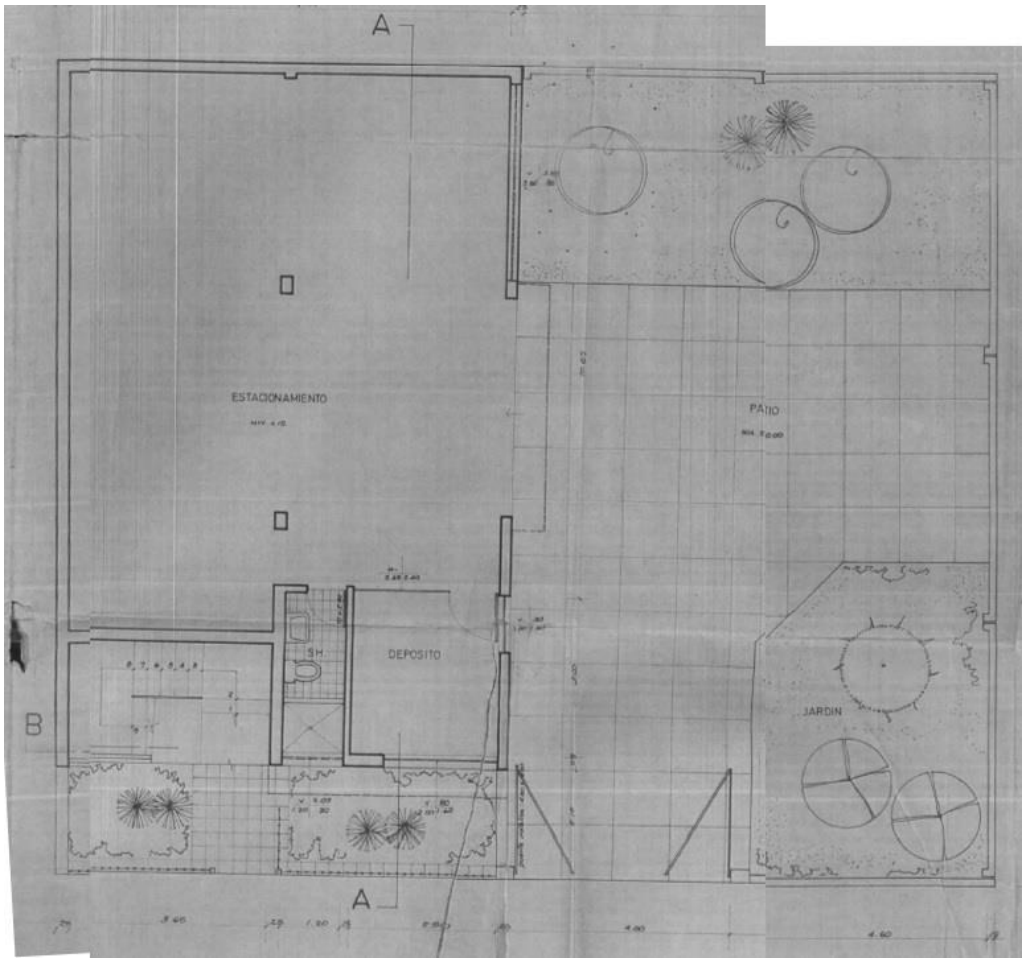
   En el asiento b.2 de la partida obra registrado la declaratoria de fábrica del predio.

---

[2] Artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación: Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes: (…)
c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 123 de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella".

RESOLUCIÓN N° 1348-2022-SUNARP-TR

Del título archivado (Legajo Nº 912 del año 1984) tenemos que el área construida del primer nivel es de 109.95 m2 y el área de libre de 146.24 m2, área dentro de la cual se encuentra el jardín interior, como se puede apreciar en la imagen.



En el asiento b.4, se registró la ampliación de la fábrica que abarca al tercer nivel.

En el asiento b.5 obra registrado el reglamento interno. Revisado el título archivado (Legajo Nº 478 del año 1986) advertimos que las secciones son:

Secciones exclusivas:

- Primera unidad - Local comercial, ubicado en el primer nivel que tiene un área ocupada y techada de 100.98 m2.

- Segunda unidad – casa habitación ubicado en el segundo nivel, tiene un área ocupada de 100.98 m2.
- Tercera unidad, corresponde a la casa habitación y azotea ubicado en el tercer nivel.

Áreas comunes:

- Retiro municipal y escalera de ingreso (que abarca hasta el 3er nivel) que tiene un área ocupada de 23.96 m2.
- Estacionamiento, que corresponde al local comercial de la primera planta y las viviendas de los niveles superiores, que tiene un área ocupada de 131.25 m2.

Ahora bien, en el asiento B00001 se inscribió la adecuación del reglamento interno a la Ley N° 27157, modificación, independización y elección del presidente de la junta de propietarios, según el cual, tal como consta en el asiento, se modifica la independización de las unidades de propiedad exclusiva bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, quedando independizado en 04 secciones de propiedad exclusiva, como son;

- Local comercial 1er piso independizado en la partida N° 11004500.
- Casa habitación segundo piso, independizado en la partida N° 11012995.
- Departamento 301, independizado en la partida N° 11080677.
- Unidad y azotea, independizado en la partida N° 11080678.

Partidas independizadas

En la partida registral N° 11004500 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrado el Local Comercial 1er Piso, ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que tiene un área ocupada de 100.98 m2, siendo su titular registral Eduardo Arturo Vergara Infantes.

En la partida registral N° 11012995 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrado la casa habitación 2do Piso, ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que tiene un área ocupada de 100.98 m2., siendo su titular registral la sociedad conyugal

formada por Cecilia Inés Ángulo Guerra de Vergara y Juan Jorge Vergara Gerstein.

En la partida registral N° 11080677 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrado el Departamento 301, ubicado en el tercer piso de la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que tiene un área ocupada de 86.78 m2., siendo su titular registral Eduardo Arturo Vergara Infantes.

En la partida registral N° 11080678 del Registro de Predios de Trujillo, se encuentra registrado la Unidad I - Azotea, ubicado en la calle Pablo Tuch N° 527 y 531 de la urbanización Las Quintanas, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que tiene un área ocupada de 89.35 m2., siendo su titular registral la sociedad conyugal formada por Cecilia Inés Ángulo Guerra de Vergara y Juan Jorge Vergara Gerstein.

Con relación al título archivado (Legajo N° 54728 del año 2007) que dio origen a la extensión del asiento B00001 de la partida matriz, debemos señalar que de la revisión de la misma se aprecia que se inició un procedimiento de reconstrucción de título archivado, el mismo que fue declarado concluido al haberse vencido el plazo reglamentario sin obtenerse la documentación que permita su reconstrucción.

5. En consecuencia, de acuerdo a lo publicitado en las partidas y lo obrante en los títulos archivados citados, **colegimos que se puede determinar que el área sobre el cual recae la ampliación de la fábrica constituye bien común**, lo que nos lleva a concluir que la falta del título archivado N° 54728-2007 **no impide la calificación del título.**

   Consecuentemente, **corresponde revocar la suspensión del título.**

6. En la medida que en el presente caso el registrador no efectuó una calificación integral del título, corresponde remitir el título al registrador para que, conforme a la normativa registral, cumpla con efectuar la calificación integral del título. De esta forma, el administrado tendrá la oportunidad de contradecirlos o subsanarlos; y, si no encontrara ningún defecto, deberá proceder a su inscripción.

   Cabe precisar que al disponerse que el registrador prosiga con la calificación no se está contraviniendo el derecho del usuario de obtener

una decisión de la Administración en un plazo razonable, pues se ha atendido el recurso de apelación dentro del plazo legal para resolver, lo que resulta ser un plazo razonable en el presente caso.

7. Asimismo, de conformidad con el artículo 23 de la Ley Nº 26366 – Ley de Creación de la Sunarp, *"el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia".* La norma no señala que pueda pronunciarse en caso de ausencia de denegatoria y, menos aún, sin que exista impugnación del interesado de por medio.

   Cuando conoce en segunda instancia el Tribunal Registral se pronuncia, entre otros, revocando o confirmando las decisiones de los registradores o abogados certificadores (conforme al artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos), pero no suplantándolos en sus funciones.

   Lo que se busca con esta decisión es que el usuario tenga la posibilidad – de ser el caso – de recurrir en una segunda instancia administrativa si el resultado de la calificación dista de la inscripción del título.

   Así, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones Nº 485-2018-SUNARP-TR-L del 1/3/2018, Nº 1698-2016-SUNARP-TR-L del 25/4/2016 y Nº 1790-2016-SUNARP-TR-L del 7/9/2016, entre otros.

8. En ese mismo sentido, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

   REENVÍO

   "El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General".

   Esta sala considera que este último acuerdo resulta aplicable al caso materia de análisis, por cuanto el registrador no pudo efectuar la calificación integral del título.

   En consecuencia, a fin de no afectar el derecho del usuario esta Sala

dispone el **reenvío del título a la primera instancia registral** para que, conforme a la normativa registral, cumpla en forma inmediata, con efectuar la calificación registral correspondiente.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resoluciones N°062-2022-SUNARP/PT de fecha 07.03.2022 y N°076-2022-SUNARP/PT de fecha 04.04.2022 expedidas por el Presidente del Tribunal Registral.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la suspensión formulada al título impugnado; y **REMITIR** el título a la primera instancia para su calificación, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral
LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal del Tribunal Registral
JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
Vocal(s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LUNA CHAMBI Roberto Carlos FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/04/2022 17:06:16-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALMENARA SANDOVAL Jorge Luis FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/04/2022 16:36:09-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: OJEDA PORTUGAL Luis Eduardo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/04/2022 15:30:49-0500