



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

Lima, 05 de mayo de 2022

APELANTE : **JUDI LILIANA PAPUICO MELO.**
TÍTULO : N° 2851457 del 14/10/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 000120 del 3/3/2022.
REGISTRO : Predios de La Merced (Selva Central).
ACTO : Subdivisión y partición judicial.
SUMILLA :

SUBDIVISIÓN DE PREDIO TIPO QUINTA

No procede la inscripción de la subdivisión de un predio configurado como quinta, sin constituir reglamento interno.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la subdivisión y partición del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 02002273 del Registro de Predios de La Merced (Selva Central).

Para tal efecto, se presentó el parte judicial remitido al Registro por el Juzgado Especializado en lo Civil de la Provincia de Chanchamayo-La Merced, en mérito del Oficio N° 00279-2006-0-CI/2021-JECLMCH-CSJJU/PJ/JÑC del 13/10/2021, el cual contiene copias certificadas de los siguientes actuados judiciales:

- Audiencia especial complementaria del 19/8/2008.
- Audiencia especial complementaria del 11/8/2009.
- Plano de división y partición.
- Resolución de Gerencia N° 108-2018-GDUR-MDSR del 19/9/2018 expedida por la Municipalidad Distrital de San Ramón.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU (Anexo I) suscrito por Arq. Roberto M. Lombardi Pozzo gerente de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de San Ramón (Exp. N° 3132).
- Anexo V (Anexo A – datos de condóminos) recepcionado por la Municipalidad Distrital de San Ramón el 28/5/2018 bajo el Exp. N° 3132.
- Memoria descriptiva de Subdivisión – julio 2018, autorizado por verificador Arq. Jorge Gabriel Sologuren Tenicela, con V°B° de la Municipalidad Distrital de San Ramón.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01) abril 2018, suscrito por verificador Arq. Jorge Gabriel Sologuren Tenicela, con V°B° de la Municipalidad Distrital de San Ramón.

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

- Plano perimétrico sublotos (lámina PP-01) abril 2018, suscrito por verificador Arq. Jorge Gabriel Sologuren Tenicela, con V°B° de la Municipalidad Distrital de San Ramón.
- Plano perimétrico subdivisión (lámina SD-01) abril 2018, suscrito por verificador Arq. Jorge Gabriel Sologuren Tenicela, con V°B° de la Municipalidad Distrital de San Ramón.

Forma parte del título el Informe Técnico N° 019961-2021-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 9/12/2021 emitido por especialista del Área de Catastro Juan Andrés García Valencia de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de La Merced (Selva Central) Homero Freud Santisteban Aquino observó el título en los siguientes términos:

“La Merced, 04 de Enero del 2021
OFICIO N° 001-2022-ZR N° VIII-HFSA
SR. AUGUSTO PEDRO BALBÍN SOLÍS
JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LA MERCED

EXPEDIENTE: N 00279-2006-0-1505-JR-CI-01
ESPECIALISTA: JUAN ÑAHUINCOPA CLEMENTE
REFERENCIA:
TÍTULO: 2021-2851457
OFICIO: N° 00279.2006.0.CI/2021.JECLMCH.CSJJU/PJ/JÑC

Por medio del presente es grato dirigirme a Ud. para hacer de vuestro conocimiento lo siguiente:

Revisado los partes judiciales remitidos mediante el oficio de la referencia no ha sido posible dar cumplimiento a su mandato, por la siguiente razón:

1.- Se omite la presentación del acuerdo voluntario posterior al acta de conciliación judicial y su respectiva resolución. Sírvase subsanar.

2.- Asimismo, se advierte la existencia de un Pasaje Común, bajo este supuesto el Art. 60° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que: (...) Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica. Verificándose que la subdivisión que se pretende inscribir configura en esencia una quinta, donde el área destinada a servidumbre constituye un área común a favor de los demás lotes, principalmente a los que no tienen salida directa a la vía pública, puede constituirse alguno de los regímenes regulados por la Ley N° 27157 (Propiedad Exclusiva y Común o Independización y Copropiedad), para cuyo efecto debe presentarse el Reglamento Interno por el que se constituya el régimen y se regule los bienes y servicios comunes.

En tal sentido y entendiendo los alcances de calificación que hace mención el Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, “Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos...". Se requiere que previamente se efectúe la aclaración, adecuación y/o complementación correspondiente.

Sin otro particular sea propicia la ocasión para reiterarle las muestras de mi consideración y estima personal.

Atentamente."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación señalando que el registrador no debe calificar o adecuar los fundamentos contenidos en la resolución judicial expedida por el órgano jurisdiccional, de conformidad con lo establecido en el artículo 2011 y 2017-A del Código Civil. En tal sentido, deberá inscribirse el acto rogado bajo los términos solicitados.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 154 que continúa en la ficha N° 7649 y prosigue en la partida electrónica N° 02002273 del Registro de Predios de La Merced (Selva Central)

En la citada partida consta registrado el fundo denominado "Tambo de Herrería" ubicado en Av. Principal de Puente Herrería, distrito de San Ramón, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, con un área de 762.00 m².

En el asiento 1-c), rectificado en el asiento C00003, corre inscrito el dominio del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Félix Velit Charapaqui y Juana María Apolinario de Velit.

En el asiento C00001 se inscribió la transferencia, vía sucesión intestada, de las cuotas ideales pertenecientes a Félix Velit Charapaqui a favor de Carlos Velit Apolinario, Consuelo Velit Huamán y José Luis Velit Chilquillo.

En el asiento B00003 consta la inscripción de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio *submateria*, en virtud del proceso judicial llevado bajo el Exp. N° 504-2013-0-1505-JR-CI-01, señalándose que el mismo tiene un área de extensión de 890.36m² y un perímetro de 154.69ml, siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguientes:

Frente : con la avenida principal de Puente Herrería con 22.12ml.
 Fondo : con prop. De Omar Robles Cortez, Rolando Salvatierra Prado, Elsa Barrueto Armijo y Alejandro Salvatierra Alacote, en línea quebrada de 2 tramos de 33.66ml + 17.51ml = 51.17ml.
 Derecha : con Propp. De Manuel Paredes Palomares y Erasmo Shimocawa Erquinio, en 4 tramos de 18.64 ml. + 18.59ml. + 2.80ml. = 57.89ml.
 Izquierda : con prop. De Adrián Olivares Salazar con 23.50ml.

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

En el asiento C00004 corre registrada la transferencia, vía sucesión intestada, de las cuotas ideales pertenecientes a Juana María Apolinario Rodríguez en favor de Carlos Velit Apolinario y Teodoro Papuico Apolinario.

En el asiento C00005 se inscribió la transferencia de las cuotas ideales (16.67%) pertenecientes a José Luis Velit Chilquillo en favor de Dominica Collachagua Palomino, en mérito al contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública del 28/5/2018 otorgada por notaria de Chanchamayo Diana Auris Rodríguez.

En el asiento C00006 consta registrada la transferencia, vía sucesión intestada, de las cuotas ideales pertenecientes a Teodoro Papuico Apolinario en favor de Judi Liliana Papuico Melo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si para la inscripción la división y partición de un predio llevada en sede judicial, en mérito de una subdivisión municipal de predio urbano en la que se prevea la existencia de un pasaje común que brinde acceso a la vía pública de los lotes resultantes que no tengan dicho acceso, se requiere la constitución del reglamento interno de alguno de los regímenes de la Ley N° 27157.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el estudio que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos establecidos por el primer párrafo del artículo 2011¹ del Código Civil para acceder al Registro.

El primer párrafo del mencionado artículo establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el segundo párrafo del mismo artículo se señala que lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. Agrega que, de ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En esa línea, el penúltimo párrafo del artículo 32² del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que: “En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos”.

2. Se desprende del tenor del artículo bajo comentario, así como por lo expuesto en reiteradas y uniformes resoluciones emitidas por este Tribunal, que tratándose de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, la función calificadora del registrador público a que se contrae el artículo 2011 del Código Civil se encuentra limitada a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, si cumple con las formalidades requeridas, como son la firma del juez o secretario, los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedente registrales, quedando fuera de la calificación, la congruencia del mandato con el proceso en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la Ley.

Así, la limitación en la calificación de los partes judiciales no significa que dichos documentos no sean materia de calificación en ciertos aspectos, tales como la formalidad del documento y la adecuación con la partida registral, teniendo en cuenta que el segundo párrafo del artículo 2011 del Código sustantivo no ha dejado sin efecto los demás artículos contenidos en dicho cuerpo de leyes, tales como los artículos 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2017-A, que recogen diferentes principios registrales, facultándose al registrador que tenga a su cargo la calificación de un título que provenga de sede judicial, a solicitar al juez las aclaraciones o informaciones adicionales complementarias sobre su mandato, siempre que no impliquen el cuestionamiento de los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la sentencia o sobre la competencia del órgano jurisdiccional o la congruencia del mandato en el proceso.

3. En ese sentido, respecto de la calificación de resoluciones judiciales, este colegiado en el V Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre del 2003, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria³, cuya sumilla es la siguiente:

CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

² Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021.

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/10/2003.

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

“El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral”. (Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 4/12/1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21/9/1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11/9/2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21/11/2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13/12/2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17/10/2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 9/4/2001, N° 070-2002-ORLC/TR del 4/2/2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23/1/2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 4/4/2003).

De acuerdo a este precedente constituyen aspectos de la calificación registral:

- Las formalidades extrínsecas del parte judicial.
- **La verificación del carácter inscribible del acto materia de rogatoria;**
- y,
- La adecuación del título con el antecedente registral.

Asimismo, de conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. (...)”

4. Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido complementado con la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP-SA, en cuyos numerales 5.1, 5.2 y 5.3 se señala que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial, y en el caso que el juez reitera el mandato de anotación o inscripción, sin que a juicio del registrador público se haya efectuado la aclaración respectiva, extenderá el asiento registral correspondiente, dejando constancia de dicha circunstancia en el asiento registral.

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

5. Por su parte, el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) regula la inscripción efectuada en mérito de mandato judicial, en los siguientes términos:

“Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

(...)”.

Resulta, por tanto, que tratándose de inscripciones dispuestas por mandato judicial, debe presentarse parte judicial que contenga el oficio dirigido por el juez al registrador, y las copias certificadas de la resolución que declara el derecho, la misma que deberá encontrarse consentida o ejecutoriada y de las demás piezas procesales necesarias para la calificación registral.

6. De otro lado, de conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), la independización es el acto que 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.

Asimismo, conforme al artículo 59 del mencionado Reglamento, todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

7. Tratándose de la independización de un predio urbano, corresponderá remitirse a lo dispuesto en el artículo 60 del RIRP, que establece lo siguiente:

“Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.” (El resaltado y subrayado es nuestro).

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la subdivisión judicial del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 02002273 del Registro de Predios de La Merced (Selva Central). Para tal efecto, se adjuntó el Oficio N° 00279-2006-0-CI/2021-JECLMCH-CSJJU/PJ/JÑC del 13/10/2021, el mismo que contiene -entre otras piezas procesales- el acta de Audiencia Especial Complementaria del 11/8/2009, señalando lo siguiente:

“(…)

En este estado las partes con intermediación del Juez proceden a explicar las propuestas que previa a la audiencia han arribado presentado (sic) para ello un plano de subdivisión y propuesta elaborado por la Arquitecta Rosa María Casabona Hoyos, **en el que el bien inmueble cuya partición y división se pide, inscrita en la Ficha 7649 del Registro de Propiedad de la Oficina Registral de la Selva Central** el área total de 762 metros cuadrados, y según levantamiento elaborado por la Arquitecta Rosa María Casabona Hoyos en el punto A.8 se tiene que el área real del terreno es de **894.52 metros cuadrados con un perímetro de 154.22 metros lineales**; sea dividida en la parte proporcional que corresponde a cada heredero, habiéndose **subdividido el lote en cuatro sub lotes identificados como sub lote 1, sub lote 2, sub lote 3, sub lote 4**, determinándose que la partición se hace sólo de las acciones y derechos que corresponden a doña Juana María Apolinario Rodríguez, es decir el 50% del predio debido a que el otro 50% será dividido entre los herederos legalmente declarados de don Félix Velit Charapaqui, llegando al siguiente acuerdo:

PRIMERO: Que, las partes se dividirán el (sic) iguales proporciones es decir a razón del cincuenta por ciento el sub lote 1 con un área total 342.35 metros cuadrados cuyos linderos y demás medidas perimétricas se detallan en el plano de subdivisión que en este acto se adjunta, igualmente se dividirán en partes iguales el sublote 4 cuya área será determinada en forma convencional por las partes.

SEGUNDO: Las partes en este acto convienen en respetar una servidumbre legal de paso hacia el sublote número 4 en la forma detallada en el plano de subdivisión que recorrerá por el fondo de la propiedad signada como sublote 2 y sublote 3 que no es objeto de esta demanda, asimismo cederán un metro

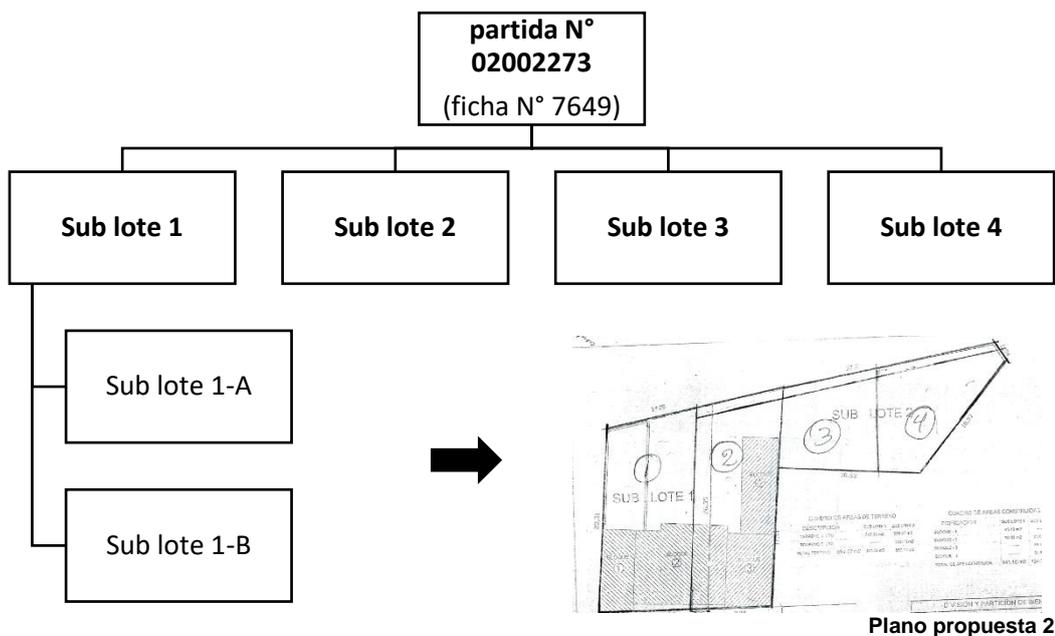
RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

lineal a todo lo largo de la colindancia entre los lotes uno y dos que corresponde también a una servidumbre legal de paso que físicamente existe en la fecha, en tal virtud el ancho del frente del sub lote 1 se reduce a 12,98 metros lineales.

TERCERO: En este acto, las partes igualmente acuerdan en que se dividirán el sub lote 1 del siguiente modo: Para el señor TEODORO PAPUICO APOLINARIO se le asigna el sub lote 1-A constituido actualmente por un depósito o garaje y hacia el fondo terreno libre con un frente de 6.44 metros lineales en línea recta hasta la colindancia con la parte del fondo, igualmente para el señor CARLOS VELIT APOLINARIO le corresponde el lote con un frente de 6,44 metros lineales en línea recta de 23.51 metros hacia el fondo. Respecto al sub lote Nro. 4 las partes se dividirán en la misma forma y proporción.-

(...)” (Lo resaltado es nuestro).

Como podemos apreciar, en el proceso judicial de división y partición se acordó que el inmueble inscrito en la ficha N° 7649 (hoy partida N° 02002273) del Registro de Predios de La Merced (Selva Central) se subdividirá de la siguiente manera:



9. Sin embargo, forma parte del expediente judicial la Resolución de Gerencia N° 108-2018-GDUR-MDSR del 19/9/2018 expedida por la Municipalidad Distrital de San Ramón, la cual señala lo siguiente:

“(…)”

Art. Segundo: Aprobar los Sub lotes con las áreas, medidas perimétricas, linderos y demás características siguientes:

1. Sub lote A:

- | | | |
|-----|----------------------------------|------------------------|
| 1.1 | Área | 247.71m ² . |
| 1.2 | Perímetro | 69.68 m.l. |
| 1.3 | Linderos y medidas perimétricas: | |

Frente: Con la Calle Puente Herrería, con 10.07 ml.

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

Fondo: con la propiedad de Omar Robles y Rolando Salvatierra Prado, con 10.38 ml.
 Lado derecho entrando: con pasadizo común, con 25.74ml
 Lado izquierdo entrando: con la propiedad de Adrián Olivares Salazar, con 23.50ml.
 (...)

2. Sub Lote B:

- 1.1 Área 393.49m².
- 1.2 Perímetro 104.29 m.l.
- 1.3 Linderos y medidas perimétricas:

Frente: Con la Calle Puente Herrería, con 10.07 ml.
 Fondo: con el pasadizo común, con 24.38 ml.
 Lado derecho entrando: con el Sub Lote C y con la propiedad de Erasmo Shimocawa Erquinio y Manuel Paredes Palomares con una línea quebrada de 03 tramos de 18.64 ml., 15.57 ml. y 11.51 ml., las que suman 45.72ml
 Lado izquierdo entrando: pasadizo común, con 24.13ml.
 (...)

3. Sub Lote C:

- 1.1 Área 148.13m².
- 1.2 Perímetro 51.89 m.l.
- 1.3 Linderos y medidas perimétricas:

Frente: con el Sub Lote "B" y con el pasadizo común con 13.51 ml.
 Fondo: con la propiedad de Erasmo Shimocawa Erquinio Con una línea quebrada de 02 tramos de 2.80 ml. y 17.86 ml., las que suman 20.66 ml.
 Salvatierra Prado, con 10.38 ml.
 Lado derecho entrando: con la propiedad de Erasmo Shimocawa Erquinio con 3.02 ml.
 Lado izquierdo entrando: con la propiedad de Alejandro Salvatierra Alacote con 14.70ml.
 (...)

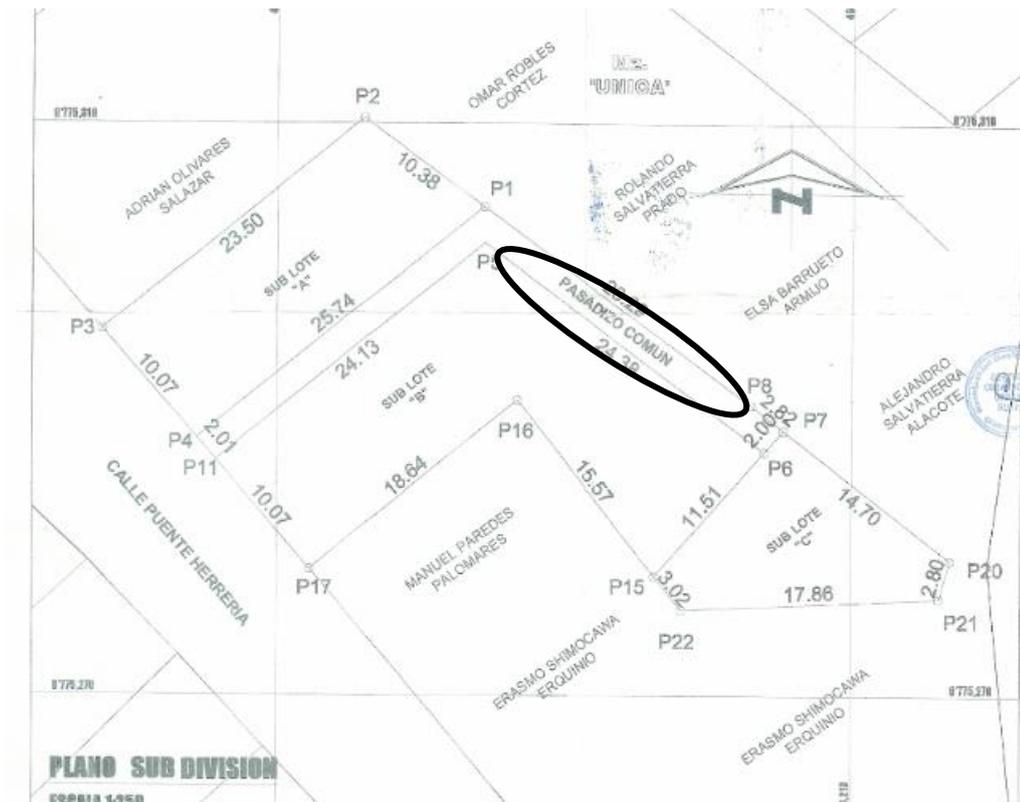
4. Pasadizo Común:

- 1.1 Área 101.03m².
- 1.2 Perímetro 104.36m.l.
- 1.3 Linderos y medidas perimétricas:

Frente: Con la Calle Puente Herrería, con 2.01 ml.
 Fondo: con la propiedad de Rolando Salvatierra, Elsa Barrueto y Alejandro Salvatierra, con 26.11 ml.
 Lado derecho entrando: con el Sub Lote "B", con el Sub Lote "C" con 24.13 ml. y 24.38ml., con el Sub Lote "C" con 2.00 ml., las que suman 50.51 ml.
 Lado izquierdo entrando: con el Sub Lote "A", con 25.74ml.
 (...).

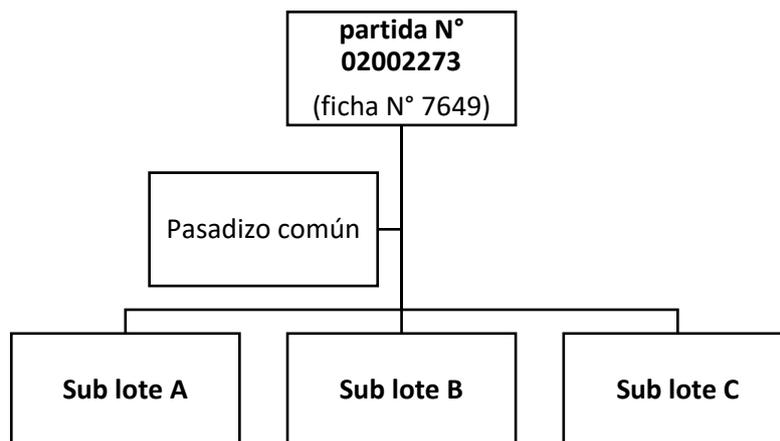
Asimismo, del plano de subdivisión (lámina SD-01) abril 2018, se observa lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR



Nota: la misma información se consigna en la memoria descriptiva adjuntada con el título alzado.

Conforme a lo expuesto, tenemos que la documentación emitida por el órgano edil (Municipalidad Distrital de San Ramón) subdivide el predio *submateria* de la siguiente manera:



10. Bajo las consideraciones expuestas, tenemos que verificadas las piezas procesales que conforman el expediente de división y partición llevado por el órgano jurisdiccional bajo el Exp. N° 2006-279, podemos advertir que no existe concordancia entre la documentación presentada, puesto que, por un lado, el órgano jurisdiccional subdivide el predio en cuatro sub lotes [véase numeral 8], y, por otro, el órgano edil en tres sub lotes [véase numeral 9].

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, en el presente caso se observa que no se ha presentado la resolución judicial que contenga el acuerdo final estipulado por las partes en el proceso de subdivisión y partición, documentación que resulta necesaria a fin de poder verificar los términos en que se efectuará la inscripción.

En consecuencia, a efectos de dar mérito al acto rogado, corresponde a las instancias en aplicación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, solicitar la aclaración correspondiente, por lo que **se confirma el numeral 1 de la observación planteada** por la primera instancia, bajo los distintos fundamentos señalados en la presente resolución.

11. De otro lado, el registrador denegó la inscripción señalando que deberá constituirse previamente el reglamento interno bajo cualquiera de los regímenes regulados en la Ley N° 27157, por cuanto de la documentación presentada advierte la existencia de un pasaje común resultante de la subdivisión, evidenciándose la configuración de una quinta.

Al respecto, verificada la documentación técnica presentada [**véase numeral 9**], se advierte la existencia del pasaje común que sirve de acceso al Sub Lote C, por lo que, corresponde remitirse al numeral 2.3 del artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 27157, cuyo T.U.O. ha sido aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁴, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁵, siendo su tenor el siguiente:

“- Casas en quinta:

Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, **que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común**”. (El resaltado es nuestro).

Las quintas son definidas como el conjunto de viviendas edificadas sobre lotes de uso exclusivo, con acceso por un espacio común o directamente desde la vía pública (Reglamento Nacional de Edificaciones).

Teniendo en cuenta dicha definición y considerando la forma de división del predio *submateria*, así como la calificación del pasaje de acceso a la vía pública, corresponde dilucidar si resulta exigible la constitución del reglamento interno.

12. Así, conforme se desprende del artículo 125 del mencionado Reglamento, las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, deben someterse al régimen legal establecido en la Ley N° 27157.

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8/11/2006.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

De conformidad con el artículo 126 del Reglamento de la Ley N° 27157, las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el mencionado 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.

Cabe precisar que la Ley N° 27157 prevé dos regímenes: a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y b) Independización y Copropiedad.

Siendo ello así, los propietarios de las secciones exclusivas podrían válidamente constituir cualquiera de los dos regímenes mediante el otorgamiento del reglamento interno respectivo.

13. Con relación al régimen de Independización y Copropiedad, de acuerdo al artículo 128 del Reglamento de la Ley N° 27157, este supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Añade dicha norma, que sólo se puede optar por este régimen en el caso de las unidades inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d) y e) del artículo 126 del Reglamento de la Ley N° 27157, es decir, en los casos de quintas, casas de propiedad, etc., siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección. **Pero como se ha señalado en las quintas también se puede optar por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.**

14. En virtud de lo expuesto, el precitado artículo 60 del RIRP ha dispuesto que cuando la resolución municipal autoriza la **subdivisión de predios configurados como quinta**, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad.

En consecuencia, considerando que en este caso existe un pasaje de uso común, para la independización de los sub lotes resultantes de la subdivisión, deberá contarse con el reglamento interno que constituye cualquiera de los regímenes regulados en la Ley N° 27157, es decir, de propiedad exclusiva y propiedad común o de independización y copropiedad.

RESOLUCIÓN No. - 1700 -2022-SUNARP-TR

En similar sentido se pronunció esta instancia en las Resoluciones N° 1214-2021-SUNARP-TR DEL 2/8/2021, N° 451-2016-SUNARP-TR-L del 3/3/2016, N° 703-2015-SUNARP-TR-L del 13/4/2015 y N° 810-2015-SUNARP-TR-L del 24/4/2015.

Conforme a lo expuesto, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1 y 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de La Merced (Selva Central) al título referido en el encabezamiento, con la precisión señalada en el numeral 10, conforme a los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del tribunal registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2022/2851457-2021/P.Dp