



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR**

Lima, 26 de julio de 2022

**APELANTE** : **ERNESTO VLADIMIR NÚÑEZ BALVIN**  
**TÍTULO** : N° 943192 del 30/03/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 026071 del 30/6/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Ampliación de fábrica.

**SUMILLA** :

**INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN LA DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN**

Para inscribir la declaratoria de edificación de un bien en copropiedad, se requiere la intervención de copropietarios que representen la mayoría absoluta, por tratarse de un acto de administración que contempla el inciso 2 del artículo 971 del Código Civil, no siendo necesaria la intervención de la totalidad de ellos.

**AMPLIACIÓN DE FÁBRICA Y ESTADO CIVIL**

La indicación del estado civil del propietario en las ampliaciones de fábrica, no resulta un dato relevante a efectos de la inscripción, por cuanto aún en el caso de que sea casado, el predio va a mantener la calidad de bien propio, de conformidad con el precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en el pleno CCXX, precisado en el pleno CCLVI.

**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 la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida N° 44835789 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

-Formulario Registral N° 1 Ley 27157 suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón y Venancio Desiderio Castillo Agreda con firmas certificadas el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

-Informe técnico de verificación suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón con firma certificada el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

-Declaración jurada de no cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón con firma certificada el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

-Declaración jurada sobre supuestos de improcedencia normados en la primera disposición complementaria final de la ley 30830 suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón con firma certificada el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

-Memoria descriptiva de arquitectura suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón y Venancio Desiderio Castillo Agreda con firmas certificadas el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

-Plano de ubicación y localización (Lámina U-01) de marzo de 2022 suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón y Venancio Desiderio Castillo Agreda con firmas certificadas el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

-Plano de proyecto arquitectura (Lámina A01) de marzo 2022 suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón y Venancio Desiderio Castillo Agreda con firmas certificadas el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

-Plano de proyecto arquitectura (Lámina A02) de marzo 2022 suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón y Venancio Desiderio Castillo Agreda con firmas certificadas el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

-Plano de proyecto arquitectura (Lámina A03) de marzo 2022 suscrito por verificador responsable arquitecto Pablo Moisés Terrazas Obregón y Venancio Desiderio Castillo Agreda con firmas certificadas el 22/03/2022 por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

Con el escrito de apelación se adjunta escrito de subsanación suscrito por Venancio Desiderio Castillo Agreda, Jessica Marivel Castillo Heredia, Alexander Desiderio Castillo Heredia, Adelaida Patricia Castillo Heredia y Alexie Rubén Castillo Heredia con firmas certificadas de fechas 28 y 30 junio del 2022 por el notario de Lima Cesar Bazán Naveda.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Iris Mabel Rodríguez Jaramillo denegó la inscripción solicitada formulando una esquila de observación en los siguientes términos:

Señor(es):

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n): **(Se reenumera a efectos de resolver)**

1. Revisado el Formulario Registral, se observa que se ha omitido consignar el estado civil de VENANCIO DESIDERIO CASTILLO AGREDA [2] y la certificación de firma y [3] datos de los demás copropietarios, conforme al asiento C00001 de la Partida N°44835789 del Registro de Predios de Lima. Sírvase subsanar, conforme a lo señalado en el artículo 5 del D.S N°035-2006--VIVIENDA.

\* Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá efectuarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (Art. 1413° del Código Civil).

BASE LEGAL: Arts. 2010°, 2011°, 2015° del Código Civil, Numeral III y V del Título Preliminar y Arts. 31°, 32° y ss. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley N°27157 y su Reglamento aprobado por D. S. N°035-2006-VIVIENDA

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala sustenta su recurso en el siguiente fundamento:

- El hecho de contar con pocos días para subsanar la observación.
- Solicita se sirva revocar la observación y disponer la inscripción.
- Adjunta escrito subsanatorio.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Ficha 1318247 que continúa en la Partida N° 44835789 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida corre inscrito predio urbano constituido sobre el lote 2 de la manzana P-4, con frente a la calle 3, urbanización prolongación Benavides, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1-c de la citada ficha corre inscrito el dominio a favor de Venancio Desiderio Castillo Agreda y su cónyuge Julia Candelaria Heredia Castillo.

En el asiento B00001 se encuentra inscrita la declaratoria de fábrica de primer, segundo, tercer y cuarto piso teniendo como finalización de la construcción febrero de 1978. (Título archivado N° 1072261 del 28/11/2012).

En el asiento C00001 corre inscrita la transferencia por sucesión intestada de las cuotas ideales que correspondían a Julia Candelaria Heredia Castillo de Castillo a favor del cónyuge supérstite: Venancio Desiderio Castillo Agreda y sus hijos: Alexie Rubén Castillo Heredia, Alexander Desiderio Castillo Heredia, Jessica

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

Marivel Castillo Heredia, Sayda Edith Castillo Heredia y Adelaida Patricia Castillo Heredia. Se deja constancia que la causante falleció el 26/8/2014 según consta de la partida N° 13945645 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes. Se deja constancia que habiéndose citado al apelante para informar a través de la plataforma *zoom*, este no asistió.

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

- Si se requiere la intervención de la totalidad de copropietarios para inscribir la declaratoria de edificación.
- Si se requiere indicar el estado civil de los propietarios del predio cuya declaratoria de fábrica se solicita inscribir.

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen 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 exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de inscripción.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende **la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título** y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

Por su parte, el artículo 32<sup>1</sup> del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran:

- “c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la **formalidad del título** en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
  - d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como **los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia** y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- (Lo resaltado es nuestro).

Estando a dicho marco general sobre la calificación registral, ahora veremos el marco legal aplicable al presente caso.

2. En el presente caso, se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la ampliación de fábrica respecto del predio inscrito en la partida N° 44835789 del Registro de Predios de Lima.

El registrador denegó la inscripción por cuanto solicita que intervengan y certifiquen sus firmas los demás copropietarios, por cuanto solo ha intervenido uno de ellos: Venancio Desiderio Castillo Agreda.

Por lo que corresponde determinar si se requiere la intervención de todos los copropietarios, o es suficiente con la intervención de Venancio Desiderio Castillo Agreda.

3. La declaratoria de edificación consiste en la constatación que se hace en el Registro, de la edificación previamente construida. Debemos diferenciar la edificación de la declaratoria de fábrica. El artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones cuyo TUO ha sido aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, define en su numeral 2<sup>2</sup> a la edificación como el “resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella”.

Esta declaratoria puede realizarse en virtud a 2 normativas, según corresponda. La primera es la Ley N° 29090 antes citada y la segunda es la ley N°27157<sup>3</sup> Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426 publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16/9/2018.

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20/7/1999.

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. En el primer caso se trata de un procedimiento administrativo que se sigue ante la municipalidad provincial, distrital o metropolitana en el ámbito del Cercado, según corresponda. El segundo caso, que es el que nos ocupa, se trata de un procedimiento en virtud a formularios registrales aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp).

4. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la citada Ley N° 27157 y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC<sup>4</sup>, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA<sup>5</sup>, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA<sup>6</sup>.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.

5. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señaló que regulaba el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21/7/1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

El artículo 3 de la Ley N° 27157 fue modificado por la Ley N° 30830 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27/7/2018, precisándose que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

Así, de acuerdo a esta disposición, se extendió el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157 para edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, señalando en su Única Disposición Complementaria Transitoria que los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20/7/1999 o dentro del plazo establecido por la Disposición Complementaria Décimo Cuarta de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley N° 28437, y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente Ley.

---

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17/2/2000.

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12/2/2019.

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

En el mismo sentido, mediante el Decreto Supremo N° 008-2019- VIVIENDA, se modificó el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 27157, extendiéndose la fecha hasta el 31 de diciembre de 2016.

**6.** Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Así, requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero) profesional que inscribe su registro en el Índice de Verificadores de la Sunarp correspondiente a la zona registral donde se ubica el predio, así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

**7.** El artículo 4.1 de la Ley N° 27157 establece que para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.

El artículo 4.2 dispone que el Formulario Registral será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. La norma añade: “las firmas son legalizadas por Notario”.

**8.** En esa línea, el artículo 5 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 regula la función notarial señalando:

**“Artículo 5.- Función notarial**

El notario cumple las siguientes funciones:

(...)

e) Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.

f) Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.

(...)”.

**9.** Vemos entonces como en este procedimiento de regularización se requiere de la intervención de:

- Propietario del predio.
- Verificador.
- Notario.

El propietario porque en el ejercicio de los atributos de su derecho determina con su voluntad los actos que involucran el predio. La intervención del verificador garantiza que la información técnica obrante en los documentos es la que corresponde a la realidad física existente, configurándose así el supuesto de regularización. El notario garantiza con la certificación de las firmas puestas en

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

los documentos la identidad del propietario y del verificador y con ello su efectiva y real intervención, otorgando además certeza del tiempo en que esta se da, pues a través de esta actuación notarial otorga fecha cierta al acto que se realiza.

En consecuencia, el requisito a que se refiere el artículo 4 de la Ley 27157 de que las firmas de los intervinientes en este procedimiento, deberán encontrarse certificadas por notario, garantiza la veracidad de su intervención en este proceso.

**10.** Por otro lado, el artículo 971 del Código Civil regula las decisiones sobre el bien común, disponiendo lo siguiente:

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

Tenemos entonces que se requerirá la participación de todos los copropietarios en los actos que sean de disposición, gravamen o que importen la introducción de modificaciones al bien; y, la mayoría absoluta para los actos de administración ordinaria.

Es pertinente señalar que para el cálculo de la mayoría absoluta debe tomarse como universo a la totalidad de participaciones sobre el bien común esto es al 100%, por lo que la mayoría la constituiría más del 50% de las participaciones sobre el bien común.

**11.** En lo que concierne a la intervención de los copropietarios en un procedimiento de regularización de fábrica, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria<sup>7</sup> el siguiente criterio:

### **INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA**

En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien. La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 418-2003-SUNARP-TR-L del 4 de julio de 2003, N° 445- 2000-ORLC/TR del 15 de diciembre de 2000, N° 174-2001-ORLC/TR del 20 de abril de 2001 y N° 594-2004-SUNARP-TR-L del 7 de octubre de 2004.

---

<sup>7</sup> Publicado el 9/6/2005 en el diario oficial El Peruano.

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

Dicho precedente de Observancia Obligatoria fue dejado sin efecto por acuerdo del XXVII y XXVIII Pleno Registral, publicado el 1 de marzo de 2008.

Constituyen fundamentos del acuerdo adoptado, entre otros, los siguientes:

“Si como hemos señalado, a través de la declaratoria de fábrica no se modifica ninguna realidad física ni jurídica del bien edificado, es incuestionable que no puede calificarse como un acto de disposición el hecho de hacer constar en el Registro la edificación. Los actos de disposición fueron realizados por quien realizó dicha construcción: adquirir los materiales, pagar derechos, salarios y honorarios, etc., todos los cuales representaron egresos o menoscabos patrimoniales. Pero, una vez culminada la edificación no es sino un objeto físico que ya provocó (así, en tiempo pasado) una modificación en el bien, por lo que ya estamos ante un bien modificado, respecto del cual no se altera ni un área ni un ápice del bien, reiteramos, pues el procedimiento de declaratoria de fábrica no es sino una suerte de "fotografía" de dicha edificación para fines de su inscripción.

Conclusión: la declaratoria de fábrica no modifica sustancialmente el predio, ni constituye acto de disposición [...]”.

Consecuentemente, la declaratoria de fábrica no constituye un acto de disposición ni modificación sustancial del bien, según los fundamentos del acuerdo que dejó sin efecto el aludido precedente.

**12.** Cabe señalar, que en anteriores pronunciamientos como en la Resolución N° 2629-2015-SUNARP-TR-L del 22/12/2015 se ha señalado que:

En reiteradas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral se ha atribuido a la declaración de fábrica la naturaleza de acto de administración, por lo tanto, corresponde adoptar la decisión con relación a la regularización de la declaratoria de fábrica, a la mayoría absoluta de los propietarios tal como lo establece el inciso 2 del artículo 971 del Código Civil [...]

Esto por cuanto al registrarse la fábrica solo se está constatando una situación preexistente [situación que sí constituyó un acto de modificación], siendo que con la inscripción del acto rogado no se modifica el bien.

En consecuencia, para la inscripción de la declaratoria de fábrica de un predio sujeto al régimen de copropiedad no se requerirá de la intervención de la totalidad de los propietarios, debiendo suscribir el FOR únicamente los titulares registrales que representen la mayoría absoluta de las participaciones sobre el bien, conforme al artículo 971 inciso 2 del Código Civil.

**13.** En ese contexto, de la revisión de la partida 44835789 del Registro de Predios de Lima, se advierte que el dominio del inmueble se encuentra inscrito en copropiedad a favor de Venancio Desiderio Castillo Agreda y sus hijos: Alexie Ruben Castillo Heredia, Alexander Desiderio Castillo Heredia, Jessica Marivel Castillo Heredia, Sayda Edith Castillo Heredia y Adelaida Patricia Castillo

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

Heredia, correspondiendo al primero de ellos 50% por derecho de gananciales conforme al asiento 1-c de la ficha 1318247 y 8.3% por concepto de sucesión intestada de su cónyuge Julia Candelaria Heredia Castillo de Castillo conforme al asiento C00001 de la partida 44835789, consolidando entonces un total de 58.33%; siendo que a todos los demás copropietarios les corresponde 8.33% a cada uno, como parte de la citada sucesión, en su calidad de hijos.

De los documentos presentados se aprecia que ha suscrito el FOR y la memoria descriptiva, así como ha certificado su firma en dichos documentos, el copropietario Venancio Desiderio Castillo Agreda, no habiendo intervenido los demás copropietarios. Y siendo que dicha persona ostenta en propiedad más del 50% de las cuotas ideales del predio, no se requiere la intervención de los demás copropietarios para declarar la ampliación de fábrica.

Estando a lo señalado, no resulta necesario que se adjunte el anexo 4 que se acompaña al escrito de apelación, en el que intervienen y certifican su firma Venancio Desiderio Castillo Agreda y sus hijos: Alexie Rubén Castillo Heredia, Alexander Desiderio Castillo Heredia, Jessica Marivel Castillo Heredia y Adelaida Patricia Castillo Heredia, dejándose constancia que en dicho anexo N° 4 no habiendo intervenido Sayda Edith Castillo Heredia.

Por las consideraciones señaladas, **se revoca el numeral 2** de la observación.

**14.** En el numeral 1 y 3 de la observación, la registradora solicita que se indique el estado civil del copropietario Venancio Desiderio Castillo Agreda y los datos de los demás copropietarios que no habían intervenido.

Como ya se señaló en el rubro IV sobre antecedentes registrales, y en el numeral que antecede, el dominio de este predio corresponde a los copropietarios como consecuencia de la sucesión intestada de Julia Candelaria Heredia Castillo, en el caso de los hijos; y por concepto de sucesión intestada de Julia Candelaria Heredia Castillo y de gananciales, en el caso del cónyuge supérstite Venancio Desiderio Castillo Agreda.

Además, conforme se ha señalado en el rubro IV sobre antecedentes registrales, en la partida registral ya obra inscrita una declaratoria de fábrica de 4 pisos, siendo que ahora se solicita registrar una ampliación y remodelación de fábrica que va del primer al quinto piso más azotea.

**15.** Sobre la fábrica, en el CCXX Pleno del Tribunal Registral realizado el 12 y 13 de diciembre de 2019<sup>8</sup>, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

---

<sup>8</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 11/1/2020.

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce –por imperio de la ley– la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

El precedente antes acotado ha sido precisado en el CCLVI Pleno realizado el 1 de abril de 2022<sup>9</sup> del Tribunal Registral, en los siguientes términos:

Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

**Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.**

Para sustentar este precedente referido a las ampliaciones de fábrica se adoptaron los fundamentos de las resoluciones del Tribunal Registral n° 1883-2010-SUNARP-TR-L del 30.12.2010 y n° 026-2014-SUNARP-TR-L del 7.1.2014, entre los cuales se señaló: “El supuesto del segundo párrafo del artículo 310 del Código Civil es el de un suelo, predio o terreno de propiedad personal de uno de los cónyuges, sobre el cual se construye un edificio a costa del caudal social. La expresión del edificio construido a costa del caudal social significa la totalidad de la edificación. Así, comprende la construcción de uno o nueve pisos sobre un terreno, pero también la de 100 m<sup>2</sup> de área construida sobre un terreno de mil metros cuadrados. En consecuencia, no comprende ninguna construcción que no es el íntegro de la edificación, como la construcción de un segundo o de un segundo hasta un noveno piso sobre un terreno y primer piso. (...)”<sup>10</sup>

Asimismo, algunos de los argumentos para amparar este criterio fueron los siguientes:

- Dicho supuesto de edificaciones sociales, no permite su aplicación a cualquier tipo de construcción, sino únicamente a aquellas que puedan gozar de una individualización a nivel de suelo, pues de otra forma resultaría inaplicable por estar fuera del supuesto normado.

<sup>9</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 14/4/2022.

<sup>10</sup> QUISPE SALSAVILCA DAVID. Artículo 310 – Bienes sociales. En Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Gaceta Jurídica, Primera Edición. Lima, junio 2003. Pág. 349.

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

– El artículo 310 del Código Civil debe ser interpretado y aplicado de manera restrictiva y literal, limitándose a los casos de edificación sobre el suelo, de tal forma que el suelo quede afectado directamente con el edificio que tiene la condición de bien social. Por tanto, dicha fórmula no puede aplicarse a las edificaciones ejecutadas sobre anteriores edificaciones propias.<sup>11</sup>

– El artículo 310 del Código Civil se debe de aplicar de forma literal porque en el fondo sí está restringiendo los derechos del cónyuge propietario del suelo y por tanto conforme al artículo cuarto del Título Preliminar del Código Civil no podría hacerse una interpretación o una aplicación extensiva de dicha norma a efectos de incluir dentro de esa consecuencia jurídica del artículo 310 a los casos de ampliación, remodelación o modificación de fábrica, la norma es expresa al referirse de edificios construidos sobre suelo propio de uno de los cónyuges. Entonces, se debería aplicar literalmente el artículo 310 y no de manera extensiva las ampliaciones de fábrica.

Por lo tanto, queda claro que el artículo 310 del Código Civil regula exclusivamente los casos de construcciones realizadas a costa del caudal social en terreno propio de uno de los cónyuges, entonces – nuevamente se reitera – no resulta aplicable por extensión a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.

**16.** Conforme a lo señalado en el numeral anterior, si las ampliaciones y remodelaciones de fábrica constituyen bien propio, a efectos de la inscripción de la ampliación y remodelación que se solicita inscribir, no resulta relevante determinar el estado civil de los copropietarios del predio, por cuanto aún en el caso de que sean casados, el predio va a mantener la calidad de bien propio, de acuerdo al precedente precisado en el pleno CCLVI.

Concordante con lo señalado, no resulta necesario el Anexo N° 4 que se ha adjuntado con el recurso de apelación, en el que se indica que el estado civil del copropietario Venancio Desiderio Castillo Agreda es viudo, dejándose constancia que no se indicó ningún dato de los demás copropietarios, los cuales no resultan relevantes a efectos de la inscripción del acto materia de solicitud, como ya se señaló.

Por lo que corresponde **revocar los numerales 1 y 3** de la observación.

**17.** Por último, de conformidad con el artículo 152<sup>12</sup> del RGRP, el registrador antes de remitir el título al Tribunal Registral, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

---

<sup>11</sup> GARAZATUA NUÑOVERO, Juan. Edificación social sobre terreno propio de uno de los cónyuges: Problemática derivada del régimen patrimonial del matrimonio. A propósito del caso de la declaración de bien propio (Casación N° 4640-2018-Arequipa). En Gaceta Civil y Procesal Civil N° 93 marzo 2021, pp 151-172.

<sup>12</sup> “**Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación**”

## RESOLUCIÓN No. - 2962 -2022-SUNARP-TR

Verificada la partida N° 44835789 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que la registradora no ha anotado el recurso de apelación interpuesto. Por lo que corresponde que realice dicha anotación en la partida correspondiente.

Con la intervención de la vocal suplente Rosa Isabel Quintana Livia autorizada mediante Resolución N° 154-2022-SUNARP-PT del 15/6/2022 y del vocal suplente Jesús David Vásquez Vidal autorizado mediante Resolución 191-2022-SUNARP-PT del 25/7/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** todos los numerales de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. **DISPONER** que la registradora anote el recurso de apelación interpuesto, en la partida correspondiente, de conformidad con el último numeral del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**JESÚS DAVID VASQUEZ VIDAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral

---

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.”