



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR
Lima, 07 de noviembre de 2022.

APELANTE : **BELTRAN MENDOZA FLORES y OLINDA GUTIÉRREZ TREVIÑO.**
TÍTULO : N° 1259449 del 3/5/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 32920 del 26/7/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización.
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Para efectos de dar mérito a la regularización de fábrica, reglamento interno e independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título con el Registro, que se cumpla con adjuntar la documentación establecida normativamente y a su vez que exista concordancia entre sí.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830, la inscripción de la declaratoria de fábrica, el otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común y la independización de las unidades inmobiliarias resultantes, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 14261440 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Formulario Registral N° 1 - Ley N° 27157, suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel y por los propietarios Beltrán Mendoza Flores y Olinda Martha Gutiérrez Treviño de Mendoza, con firmas certificadas por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 30/4/2022.
- Documento privado de independización suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel y por los propietarios Beltrán Mendoza Flores y Olinda Martha Gutiérrez Treviño de Mendoza, con firmas certificadas por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 30/4/2022.

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR

- Informe técnico de verificación suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel, con firma certificada por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 30/4/2022.
- Declaración jurada suscrita por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel, con firma certificada por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 30/4/2022.
- Documento privado que contiene el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común, suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel y por los propietarios Beltrán Mendoza Flores y Olinda Martha Gutiérrez Treviño de Mendoza, con firmas certificadas por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 30/4/2022.
- Plano de localización y ubicación (lámina U-01) suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel, con firma certificada por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 30/4/2022.
- Plano de independización (lámina I-01) suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel, con firma certificada por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 30/4/2022.
- Plano de distribución (lámina A-01) suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel, con firma certificada por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 30/4/2022.

Con reingreso del 6/7/2022 se adjuntan los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 2 - Ley N° 27157, suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel y por los propietarios Beltrán Mendoza Flores y Olinda Martha Gutiérrez Treviño de Mendoza, con firmas certificadas, el primero de los nombrados, el 4/7/2022 y los siguientes, el 1/7/2022, por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar.
- Informe técnico de verificación suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel, con firma certificada por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 4/7/2022.
- Documento privado de aclaración de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común, suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel y por los propietarios Beltrán Mendoza Flores y Olinda Martha Gutiérrez Treviño de Mendoza, con firmas certificadas, el primero de los nombrados, el 4/7/2022 y los siguientes, el 1/7/2022, por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar.
- Documento privado de aclaración de independización, suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel y por los propietarios Beltrán Mendoza Flores y Olinda Martha Gutiérrez Treviño de Mendoza, con firmas certificadas, el primero de los nombrados, el 4/7/2022 y los siguientes, el 1/7/2022, por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar.
- Plano de independización (lámina I-01) suscrito por el verificador Ricardo Walter Flores Gabriel y por los propietarios Beltrán Mendoza Flores y Olinda Martha Gutiérrez Treviño de Mendoza, con firmas certificadas, el primero de los nombrados, el 4/7/2022 y los siguientes, el 1/7/2022, por notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar.

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El registrador público (e) del Registro de Predios de Lima, Luis Caycho Figueroa, formuló la siguiente observación:

(Se reenumera para mejor resolver)

“Señor(es)

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):

FÁBRICA, REGLAMENTO INTERNO, DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE E INDEPENDIZACIÓN:

Del reingreso que se formula, en el que se reemplaza el FOR, ITV, plano de independización, memoria descriptiva y reglamento interno, debe advertirse lo siguiente:

1) Del plano de independización, se aprecia lo siguiente:

1.1. En el nivel azotea, se obtiene un área ocupada de 265.94m², cuando lo correcto es 266.58 m² (incluyendo el área ocupada por el alero externo).

1.2. Del primer al sexto piso, se obtiene un área techada distinta a la que se propone en la fábrica que se pretende inscribir.

1.3. En el cuarto, quinto, sexto piso y azotea, para el lindero izquierdo se obtiene una medida de 33.50 ml, lo que no resulta correcto, teniendo en cuenta que en dicho lindero no hay proyección de alero externo.

1.4. En el segundo piso, se omite indicar la medida perimétrica del lindero derecho de la UI3.

1.5. En el tercer piso, se señala como medida perimétrica del fondo de la UI5: 8.32 ml, y como medida perimétrica del lindero del frente del pozo de luz 1: 8.00 ml (que sería lo correcto), advirtiéndose que no cabe dicha discrepancia, por cuanto ambos tramos, tienen la misma longitud.

1.6. En el mismo tercer piso, se aprecia que el pozo de luz 1, tiene área techada parcial (proyección de alero interno), sin embargo, ello no se considera en la propuesta de independización.

1.7. En el quinto piso, se omite el primer tramo del lindero derecho de la UI8.

****** En dicho sentido, debe de rectificarse el plano de independización de manera que se adecúe a su antecedente registral y a la fábrica que se propone en inscripción; de la misma manera, debe de rectificarse la memoria descriptiva de independización y reglamento interno (o cualquier otro documento que corresponda), en las partes o artículos que pudieran corresponder.

2) Del reglamento interno presentado, adicional a lo advertido, debe señalarse:

2.1. A las UI 2 y 4, se les asigna como uso "vivienda", sin embargo, no cuentan con los ambientes mínimos para ser considerados en dicho uso, conforme la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

2.2. No se han considerado los servicios comunes de la edificación (por el contrario, se repiten los porcentajes de los gastos comunes).

2.3. En el art. 15, se hace referencia a los porcentajes establecidos en el art. 6, sin embargo, los porcentajes de participación, han sido establecidos en el art. 6 (sic).

****** En dicho sentido, debe de rectificarse los artículos que correspondan del reglamento interno, con la misma formalidad del documento presentado.

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR

Base legal: Arts. 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; Arts. 75, 78 y ss del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; Ley N° 27157 y su reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA; Directiva 009-2008-SUNARP/SN aprobada por resolución 340-2008-SUNARP/SN.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso interpuesto señalando lo siguiente:

- Visto el plano de independización en el nivel de azotea sí se cuenta con un área ocupada de 266.58 m², el cual fue detallado en dicho plano, estando en desacuerdo con dicha observación.
- En el artículo 15 no hay referencia de los porcentajes establecidos en el artículo 6, estando en desacuerdo con dicha observación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 14261440 del Registro de Predios de Lima.

En la partida electrónica N° 14261440 del Registro de Predios de Lima se encuentra registrado el lote 12 de la manzana A, Urbanización Lima - Primera Etapa, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio se encuentra registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Beltrán Mendoza Flores y Olinda Martha Gutiérrez Treviño de Mendoza, conforme consta en el asiento C00002 de la partida en mención.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- ¿Cuáles son los alcances de la calificación registral del título que contiene una regularización de edificación?

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.

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

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR

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.

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO³ de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General ha establecido 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:

² *Ibidem*, pág. 450

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 25/11/2019.

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. - 4442 -2022-SUNARP-TR

- 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;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

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 decisión 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.

4. El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General prescribe 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 resuelvan solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

5. Ahora bien, revisado el recurso de apelación podemos apreciar que el recurrente **únicamente impugna los numerales 1.1 y 2.3** de la denegatoria de inscripción, señalando estar en desacuerdo con dichos extremos de la observación.

En tal sentido, este colegiado se pronunciará solo respecto de dichos extremos de la observación, por lo que corresponde **dejar subsistentes los demás extremos** de la denegatoria de inscripción, al no haber sido cuestionados por el apelante en su recurso de apelación.

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR

6. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157⁵ y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC⁶, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁷, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁸.

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. 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), 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. 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.

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20/7/1999.

⁶ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17/2/2000.

⁷ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.

⁸ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR

8. El artículo 24 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (o Formulario Registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 de la citada norma, enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

- Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso (literal a).
- Declaración jurada del verificador responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consigna las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento (literal b)⁹.
- Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas (literal c).
- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR (literal d).
- Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente (literal e).

9. Por otro lado, conforme al principio de especialidad, por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida 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.

10. 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.

⁹ Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR

Así el artículo 59 del RIRP 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.

11. Con relación a la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, en el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios 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 86¹⁰;**
- 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.

Entonces, se advierte que el título que da mérito a la independización de unidades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se compone por los documentos señalados en los literales **a, b y c** que anteceden, los cuales deben ser concordantes entre sí.

12. 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 declaratoria de fábrica, el otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común y la independización de las unidades inmobiliarias resultantes, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 14261440 del Registro de Predios de Lima.

En el **numeral 1.1.** de la observación el registrador señala que, en el nivel azotea, se obtiene un área ocupada de 265.94 m², cuando lo correcto es 266.58m² (incluyendo el área ocupada por el alero externo).

Por su parte el recurrente señala que visto el plano de independización en el nivel de azotea sí se cuenta con un área ocupada de 266.58m², el cual fue detallado en dicho plano, estando en desacuerdo con dicha observación.

Al respecto, revisado el plano de independización I-01 en el nivel azotea se describen las siguientes zonas comunes:

Zona Común	Área ocupada
Pozo de Luz N° 1	120.56 m ² .

¹⁰ Artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: Formalidad del reglamento interno: "El reglamento interno se inscribirá **en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios** (...)."

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR

Pozo de Luz N° 2	4.03 m2.
Zona común	130.80 m2.
Caja de escalera 1	10.55 m2.
Pozo de Luz N° 3	0.64 m2.
Área total	266.58 m2.

De lo señalado, podemos apreciar que efectuada la sumatoria de las áreas ocupadas de las zonas comunes ubicadas en la azotea, da como resultado 266.58 m2., área que corresponde al terreno (264.00 m2.) más el alero externo (2.58 m2.), por lo tanto, podemos concluir que no existe el error indicado por la primera instancia.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1.1** de la observación.

13. En el **numeral 2.3.** de la observación el registrador señala que, en el art. 15, se hace referencia a los porcentajes establecidos en el art. 6, sin embargo, los porcentajes de participación, han sido establecidos en el art. 6 (sic).

Por su parte, el recurrente indica que en el artículo 15 no hay referencia de los porcentajes establecidos en el artículo 6, estando en desacuerdo con dicha observación.

En principio cabe señalar que existe error en lo indicado por el registrador en su esquila, ya que, de la observación se desprende que los porcentajes a los que se refiere el artículo 15 no estarían establecidos en el artículo 6, sino en el 5 (sin embargo, señala el mismo artículo 6).

Ahora bien, revisado el artículo 15 del reglamento interno consta lo siguiente:

“ARTÍCULO 15º.- Convocatoria y quórum.

La convocatoria a Junta se efectuará mediante comunicaciones escritas que contendrán, obligatoriamente la designación del lugar, día y hora para celebración de la Junta, así como los asuntos a tratar, utilizando cualquier medio que permita tener constancia de recepción de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en los lugares visibles de la Unidad Inmobiliaria.

Cada propietario participará en la Junta, en función del porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el Artículo 6º del presente Reglamento, dichos porcentajes servirán, tanto para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

(...)” (El resaltado es nuestro)

Del artículo transcrito podemos apreciar que la participación de los propietarios en las juntas será en función del porcentaje que les corresponda sobre las áreas y bienes comunes, señalando que éste se encuentra establecido en el artículo 6 del reglamento interno.

RESOLUCIÓN No. - 4442 -2022-SUNARP-TR

No obstante, podemos advertir que dicho porcentaje se describe en el artículo 5 del reglamento en mención y no en el artículo 6 que corresponde al porcentaje de participación respecto de los gastos comunes.

En tal sentido, podemos apreciar que, en efecto, existe error material en el artículo 15 del reglamento interno; sin embargo, siendo los porcentajes de participación similares en los artículos 5 y 6, tanto para la participación en las áreas y zonas comunes como para la asunción de los gastos comunes, tal error no tiene mayor relevancia; por lo que corresponde **dejar sin efecto el numeral 2.3 de la observación** decretada por la primera instancia.

14. Finalmente, de conformidad con el artículo 152 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.

Verificada la partida electrónica N° 14261440 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que el registrador no ha anotado el recurso de apelación interpuesto, por lo que corresponde que realice dicha anotación en la partida correspondiente.

Interviene el vocal suplente Aldo Samillán Rivera, autorizado mediante Resolución 274-2022-SUNARP/PT del 26/10/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** el numeral 1.1, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2.3 y **DEJAR SUBSISTENTES** los demás extremos de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos señalados en el análisis de la presente resolución.
- 2. DISPONER** que el registrador público 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.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta (e) de la Tercera Sala

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO SAMILLÁN RIVERA

Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2022/1259449-2022

E.Veliz