



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

Lima, 26 de agosto de 2022.

APELANTE : **VÍCTOR JUAN DE DIOS SOLIS ZAMORA**
TÍTULO : N°92476 DEL 11/01/2022
RECURSO : H.T.N°.013910 DEL 6/4/2022
REGISTRO : PREDIOS – LIMA
ACTO : **ANOTACIÓN DE DEMANDA**
SUMILLA :

MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE DEMANDA

Constituye obstáculo para la anotación de la medida cautelar de anotación de demanda, que la partida matriz haya quedado reducida a zonas comunes luego de las independizaciones realizadas, cuando se advierta que las unidades independizadas pertenecen a propietarios distintos del demandado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita anotar en las partidas electrónicas N°40147578, N°41304332 y P01008269 del Registro de Predios de Lima, la demanda sobre petición de herencia del causante Walter Rubén Muñoz Geldres, interpuesta por Juan Carlos Muñoz Córdova contra Iván Walter Muñoz Hurtado y Vanessa Milagros Muñoz Villacorta.

A tal efecto, se adjunta el parte judicial remitido por el Juez del 21° Juzgado Especializado Civil de Lima a través del Oficio N° 15499-2017-1801-JR-CI-21JCL/PJ del 28/12/2021, conformado por los siguientes actuados judiciales presentados en copia certificada por especialista legal:

- Copia certificada por especialista legal de la demanda de petición de herencia interpuesta por Juan Carlos Muñoz Córdova.
- Copia certificada por especialista legal de la Resolución N°01 del 25/9/2017.
- Copia certificada por especialista legal del escrito N° 2 de la subsanación de demanda de petición de herencia, interpuesta por Juan Carlos Muñoz Córdova.

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

- Copia certificada por especialista legal de la Resolución N°02 del 24/10/2017
- Copia certificada por especialista legal de la Solicitud de medida cautelar de anotación de demanda formulada por Juan Carlos Muñoz Córdova.
- Copia certificada por especialista legal de la Resolución cautelar N°02 del 28/12/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Lima Carlos Heli Sánchez Cornejo observó en los siguientes términos:

“ (...)

Señores:

Considerando los alcances del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, norma que establece que el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, cumplimos con indicar lo siguiente:

Se reitera la observación de fecha 09/02/2022

De conformidad con el artículo 673 del Código Procesal Civil “Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar. El Registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho inscrito.”

1.-Revisada la partida N°41304332, el inmueble ha quedado reducido a zonas comunes, como consecuencia de la constitución de reglamento interno e independización de las unidades inmobiliarias de dominio exclusivo, por lo que carece de titular registral, por lo tanto, ninguno de los demandados ostenta derecho de propiedad inscrito sobre el referido inmueble, y que carece de titular, y en consecuencia el mandato judicial no es compatible con el título de propiedad inscrito.

2.-En el caso del inmueble inscrito en la partida N°40147578, el caso de Iván Walter Muñoz Hurtado vendió sus acciones y derechos a Vanessa Milagros Muñoz Villacorta.

La eventual subsanación deberá ser efectuada por el juzgador, mediante resolución correspondiente, remitiéndose parte judicial aclaratorio expedido con las formalidades previstas en el primer párrafo del art.8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

Fundamento Legal: Artículo III y V del Título Preliminar y artículo 7,12,15,19,23,25 y 31 del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 2022 del Código Civil, 673 del Código Procesal Civil.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación, básicamente, en los siguientes términos:

- El mandato judicial es claro e inequívoco; por lo que su pedido de "subsanción" a través del juez mediante una resolución, claramente invade la esfera jurisdiccional y hará caducar el asiento de presentación del título poniendo en gravísimo riesgo el patrimonio del demandante Juan Carlos Muñoz Córdova.
- La partida N°41304332 es la partida matriz a nombre del co demandado Iván Walter Muñoz Hurtado, siendo irrelevante que en ella se haya inscrito un reglamento interno e independizado unidades inmobiliarias de domino exclusivo, pues la demanda debe inscribirse en la citada partida matriz y no en las partidas que puedan haberse generado a partir de ella.
- Respecto a la partida N°40147578 no se entiende el motivo por el cual se observa el hecho de que Iván Walter Muñoz Hurtado haya vendido sus acciones y derechos a favor de su media hermana Vanessa Milagros Muñoz Villacorta, siendo que del parte judicial ambos tienen la condición de demandados en el proceso de petición de herencia.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral P01008269 del Registro de Predios de Lima

En la partida registral P01008269 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el lote 24, manzana M, ubicado en la Urbanización Popular San Juan Bautista, Primera Etapa, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00001 corre inscrita la titularidad del predio antes mencionado a favor de Iván Walter Muñoz Hurtado, Vanessa Milagros Muñoz Villacorta y la sociedad conyugal conformada por Zelide Susana Hurtado Leo y

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

Reynaldo Gerardo Piskulich Johnson.

En la partida registral N°40147578 del Registro de Predios de Lima

En la partida registral N°40147578 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el departamento 205, Zona Jirón Cotabambas N° 337, Cercado.

En el asiento 3-C de la Ficha N° 160412 obra inscrita la titularidad de Walter Rubén Muñoz Geldres.

En el asiento C00001 corre inscrita la titularidad del predio antes mencionado a favor de Iván Walter Muñoz Hurtado y Vanessa Milagros Muñoz Villacorta, quienes adquirieron el inmueble por sucesión intestada de Walter Rubén Muñoz Geldres.

En el asiento C00002 corre inscrita la titularidad del predio antes mencionado a favor de Vanessa Milagros Muñoz Villacorta, quien adquirió las acciones y derechos de Iván Walter Muñoz Hurtado por compraventa.

En la partida registral N°41304332 del Registro de Predios de Lima

En la partida registral N°41304332 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el lote 25, manzana E-2 ubicado con frente al Jirón Mercedes Gallagher de Parks N°271,273-A, 273-B, urbanización Pando, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1-C y 2-C de la Ficha N° 172383 obra inscrito el inmueble a favor de la sociedad conyugal formada por Walter Rubén Muñoz Geldres y Teresa Amalia Hurtado Leo.

En el asiento 3-C de la Ficha N° 172383 obra inscrita la sucesión de Teresa Amalia Hurtado Leo a favor de Walter Rubén Muñoz Geldres y su hijo Iván Walter Muñoz Hurtado.

En el asiento C0001 corre inscrita la transferencia a favor de Iván Walter Muñoz Hurtado y Vanessa Milagros Muñoz Villacorta, quienes adquirieron el inmueble por sucesión intestada de Walter Rubén Muñoz Geldres.

En el asiento C00002 corre inscrita la titularidad del predio antes mencionado a favor de Vanessa Milagros Muñoz Villacorta, quien adquirió las acciones y derechos de Iván Walter Muñoz Hurtado por compraventa.

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

De la partida matriz se independizaron secciones exclusivas, quedando reducido el predio en zonas comunes según consta en el asiento B00006 de la partida.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor.

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

- Si constituye obstáculo para la anotación de la medida cautelar de anotación de demanda, la circunstancia de que la partida matriz haya quedado reducida a zonas comunes luego de las independizaciones realizadas.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2011 del Código Civil 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 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 32 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

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

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**". (Resaltado nuestro)

Como puede apreciarse del tenor del artículo bajo comentario, así como por lo expuesto en reiterada y uniforme jurisprudencia emitida por este Tribunal, 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 antecedentes registrales, quedando fuera de calificación, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio 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 el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir, 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 y 2017 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 con el proceso.

2. Sobre el particular, esta instancia ha señalado que, en la calificación de resoluciones judiciales, el registrador no puede evaluar el fundamento, ni la adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial, limitándose la calificación a la formalidad del instrumento, a la naturaleza de inscribible del acto y a su adecuación con la partida registral.

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

Así, esta instancia ha aprobado como precedente de observancia obligatoria en el Quinto Pleno¹ del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 5 y 6 de setiembre de 2003, lo siguiente:

CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

“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.”

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 reitere 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.

En ese sentido, el artículo 44 del RGRP ha regulado en su segundo párrafo, la comunicación que debe ser remitida al juez señalando que:

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/10/2003.

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

“Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva”.

3. La adecuación o compatibilidad entre el mandato judicial y los antecedentes registrales se encuentra regulada en el artículo 673 del Código Procesal Civil, de la siguiente manera:

“Artículo 673.- Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.

El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.

La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida”. (Lo resaltado es nuestro)

Como puede apreciarse, para que proceda la anotación de una demanda no basta con que se haya presentado una demanda ante el juzgado respectivo y que este haya dictado resolución admitiendo la demanda, es necesario que además el juez dicte la medida cautelar, disponiendo la anotación de demanda.

Así, la anotación de demanda es una medida cautelar ordenada por el juez, y como toda medida cautelar, requiere que sea pedida por la parte y que el juez la conceda, previa evaluación de los requisitos para su procedencia.

4. Con relación a la anotación de demanda, en el Primer Pleno del Tribunal Registral² se aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

INADECUACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA CON EL ANTECEDENTE REGISTRAL

² Llevado a cabo los días 13 y 14 de setiembre del 2002. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2003.

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

“Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002.

Es sustento de dicho precedente lo siguiente:

- El artículo 673 del Código Procesal Civil dispone que, para la anotación de la demanda, el Juez remitirá la copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar, debiendo el registrador cumplir la orden, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito; es decir, en el caso de partes judiciales que contengan solicitudes de anotaciones preventivas de demanda el registrador debe verificar su congruencia o compatibilidad con el derecho inscrito.
- Por otro lado, constituye la esencia de toda anotación preventiva de demanda de propiedad o de constitución, declaración, modificación o extinción de derechos reales, destruir mediante la publicidad de la contención o litigio judicial la buena fe de los posteriores adquirentes del bien, impidiendo con ello la configuración del tercero registral a que se contrae el artículo 2014 del Código Civil, y posibilitando que las variaciones en la situación jurídica del predio efectuadas con posterioridad a la anotación no afecten la inscripción de la sentencia, la cual tendrá prevalencia desde la fecha de presentación del título de la anotación conforme queda establecido en el tercer párrafo del Artículo 673 del Código Procesal Civil y artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos.³
- Consecuentemente, siendo el efecto fundamental de toda medida cautelar de anotación de demanda hacer posible el acceso al registro de los actos registrables contenidos en el fallo judicial que haya dado lugar a la demanda anotada, sin que puedan impedirlo o condicionarlo los actos registrados a favor de los adquirentes con posterioridad a la anotación, ésta no surtiría efecto alguno si el demandado no tiene dominio sobre el bien litigioso por haberlo

³ **Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva**

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

transferido antes de la presentación de la demanda al Registro, pues la sentencia que se emita en dicho proceso en nada modificará la situación jurídica de los actuales titulares.

- Asimismo, tratándose de anotaciones que van a destruir la buena fe de los posteriores adquirentes, de modo tal que la sentencia que se emita se inscriba sin dificultad en el Registro, el derecho reconocido en esta sentencia debe emanar directamente del último derecho inscrito antes de la anotación de la demanda, de lo cual se concluye que al tiempo de la anotación, el demandado debe tener derecho inscrito vigente conforme al principio registral de tracto sucesivo recogido en el Artículo 2015 del Código Civil, pues ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, precisándose que en el presente caso, el defecto de tracto se configura por la inscripción previa de traslaciones de dominio del predio de modo tal que el demandado no tiene derecho de propiedad sobre el predio objeto de la medida cautelar.

Ahora bien, el citado precedente de observancia obligatoria no sólo tiene como fundamento la adecuación con el antecedente registral que debe existir en toda calificación registral y en el artículo 673 del Código Procesal Civil, sino el principio constitucional del debido proceso en la proyección del derecho de defensa previsto en el artículo 139 inc. 14 de la Constitución Política⁴. Entonces su aplicación no puede restringirse solamente a las anotaciones de demanda sino a toda su actuación judicial, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

5. Con el título apelado se solicita anotar en las partidas electrónicas N°40147578, N°41304332 y P01008269 del Registro de Predios de Lima la demanda sobre petición de herencia, interpuesta por Juan Carlos Muñoz Córdova contra Iván Walter Muñoz Hurtado y Vanessa Milagros Muñoz Villacorta.

⁴ EXP. N° 7811-2006-PHC/TC

“La constitución en su artículo 139°, inciso 1744, reconoce el derecho a la defensa; en virtud de dicho derecho se garantiza que los justiciables, en la protección de sus derechos y obligaciones, cualquiera sea su naturaleza (civil, mercantil, penal, laboral, etc.) no queden en estado de indefensión. En contenido esencial del derecho de defensa queda afectado cuando, en el seno de un proceso judicial, cualquiera de las partes resulta impedida, por actos concretos de los órganos judiciales, de ejercer los medios necesarios, suficientes y eficaces para defender sus derechos e intereses legítimos.

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

6. De conformidad con el artículo 664 del Código Civil el derecho de petición de herencia corresponde al heredero que no posee los bienes que considera que le pertenecen, y se dirige contra quien los posea en todo o en parte a título sucesorio, para excluirlo o concurrir con él. A la pretensión a que se refiere el párrafo anterior, puede acumularse la de declarar heredero al peticionante si, habiéndose pronunciado declaración judicial de herederos, considera que con ella se ha preterido sus derechos.
7. La denegatoria de inscripción versa respecto de la inadecuación del título con las partidas electrónicas N°40147578 y N°41304332 del Registro de Predios de Lima.
8. Ahora bien, en cuanto a la partida electrónica N°40147578, el Registrador manifiesta en la esquila respectiva, que Iván Walter Muñoz Hurtado vendió sus acciones y derechos a Vanessa Milagros Muñoz Villacorta.

Revisada la referida partida, se advierten-entre otros- los siguientes asientos registrales:

- En el asiento c-3 obra inscrito el dominio del predio a favor de Walter Rubén Muñoz Geldres.
- En el asiento C00001 obra inscrita la transferencia por sucesión intestada de los derechos y acciones de Walter Rubén Muñoz Geldres a favor de sus hijos Iván Walter Muñoz Hurtado y Vanessa Milagros Muñoz Villacorta.
- En el asiento C00002 obra inscrita la transferencia del 50% de las acciones y derechos que correspondían a Iván Walter Muñoz Hurtado a favor de Vanessa Milagros Muñoz Villacorta.

Como se aprecia, la titularidad del predio le corresponde a Vanessa Milagros Muñoz Villacorta, quien figura como parte codemandada en el proceso sobre petición de herencia, sin embargo, cabe precisar que su titularidad lo adquiere en mérito a diferentes títulos:

- a) Por sucesión intestada de Walter Rubén Muñoz Geldres, cuya herencia se peticiona. Sobre estas cuotas ideales (50%) existe compatibilidad entre la anotación rogada y la partida.
- b) Por compraventa de las acciones y derechos de Iván Walter Muñoz Hurtado. Sobre estas cuotas ideales (50%) no existe compatibilidad porque no fueron adquiridas por sucesión.

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

Si bien este último ya no figura como titular del predio, cabe indicar que la compraventa referida en el numeral b) ha sido puesta en conocimiento del Juzgado mediante el escrito de medida cautelar dentro del proceso, por lo que cualquier controversia al respecto corresponde resolverse en la sentencia. Lo esencial es verificar que la demandada en el proceso respectivo sea titular registral del predio, pues lo que se quiere con la inscripción de la medida cautelar, es garantizar la eficacia de la sentencia recaída en el proceso que se ha seguido en su contra.

En consecuencia, se debe **revocar el numeral 2)** de la observación formulada.

9. Respecto a la partida electrónica N°41304332, el registrador manifiesta que el inmueble ha quedado reducido a zonas comunes, como consecuencia de la constitución de reglamento interno e independización de las unidades inmobiliarias de dominio exclusivo, por lo que carece de titular registral.

10. El reglamento interno de régimen de propiedad exclusiva y propiedad común supone la existencia de dos tipos de bienes: por un lado, las secciones de propiedad exclusiva sobre las cuales recae el derecho de propiedad exclusivo y excluyente y, por el otro, las zonas comunes de la edificación, cuya titularidad le corresponde a todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva en función a los porcentajes de participación que se les haya asignado en el reglamento interno de la edificación.

La participación en los bienes comunes es definida por el artículo 130 del Reglamento, como el derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario del mismo. Añade dicho artículo que los porcentajes son establecidos en el reglamento interno sobre la base de criterios razonables, como el área ocupada de las secciones de propiedad exclusiva, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, entre otros.

11. Las zonas y/o bienes comunes son los que están destinados para hacer posible el uso de las secciones de propiedad exclusiva o para brindarles mayor utilidad o comunidad, o los que brindan seguridad y solidez a la unidad inmobiliaria. Sobre estos bienes ningún propietario puede alegar

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

derechos exclusivos, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias secciones exclusivas. Asimismo, de conformidad con el artículo 88 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sobre Independización simultánea de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, "(...) independizadas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sólo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, inscribiéndose en dicha partida el Reglamento Interno y sus modificaciones, la Junta de Propietarios, la designación del Presidente de ésta y, en su caso, de la junta directiva, así como las cargas que afecten a toda la edificación".

12. Revisada la mencionada partida, se advierte que en el asiento B00004 obra inscrito el reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Asimismo, de manera posterior se registraron las independizaciones de las secciones de propiedad exclusiva en las partidas N°14620039, N°14620040, N°14620041, N°14620042, N°14620103 y N°14620104, quedando reducido el predio matriz a zonas comunes.

Revisadas las partidas antes mencionadas, se advierte lo siguiente:

| PARTIDA ELECTRÓNICA | TITULAR REGISTRAL |
|----------------------------|--|
| 14620039 | Iván Walter Muñoz Hurtado (asiento C00001) |
| 14620040 | Orlando Gabriel Paredes Fernández (asiento C00002) |
| 14620041 | Sociedad conyugal conformada por Mario Luis Cruz Checa y Catalina Huahua Vizcarra de Cruz (asiento C00002) |
| 14620042 | Katherine Lucía Cruz Huayhua (asiento C00002) |
| 14620103 | Iván Walter Muñoz Hurtado (asiento C00001) |
| 14620104 | Sociedad conyugal conformada por Ricardo Martín Meléndez Medina y Fiorella Natalia Cruz Huayhua |

RESOLUCIÓN N°3403 -2022-SUNARP-TR

Siendo que la rogatoria alcanza a la partida matriz y que el predio registrado en la partida N°41304332 ha quedado reducido a zonas comunes, luego de la independización de 6 unidades exclusivas (independizadas en las partidas N°14620039, N°14620040, N°14620041, N°14620042, N°14620103 y N°14620104), dicha circunstancia constituye obstáculo para anotar la medida cautelar en la partida matriz pues sobre estos bienes ningún propietario puede alegar derechos exclusivos.

En consecuencia, se debe **confirmar el numeral 1)** de la observación formulada.

Con la intervención de la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor autorizada por Resolución N° 186-2022-SUNARP/PT de 19/7/2022 y el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez autorizado por Resolución N° 190-2022-SUNARP/PT de 21/7/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 2) y **CONFIRMAR** el numeral 1) de la solicitud de aclaración formulada por el registrador público del Registro de Predios al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral