



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

Lima, 20 de enero de 2023

APELANTE : **NELY MACHADO GERVACIO**
TÍTULO : 1898018 del 30/6/2022.
RECURSO : H.T.D. 18773 del 28/10/2022.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO : Declaratoria de fábrica, reglamento interno e independizaciones.
SUMILLA :

REGLAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL

Conforme a lo establecido en los literales a) y b) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, tanto el registrador como el Tribunal Registral no pueden formular nuevas observaciones a las realizadas en anteriores calificaciones del mismo título, salvo las excepciones previstas en el literal c) del artículo 33.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita inscribir —al amparo de la Ley 27157— la regularización de fábrica, reglamento interno, junta de propietarios y otros actos vinculados al predio inscrito en la partida P39005834 (antes 02016749) del Registro de Predios de Huánuco.

Para tal efecto, se ha presentado —entre otros— el formulario registral [FOR 2] y el reglamento interno, ambos suscritos por Pedro Francisco Bravo Rivera (apoderado de los titulares registrales) y por la verificadora Patricia Karim Estela Livia, cuyas firmas han sido certificadas por el notario de Huancayo Moisés Goldez Cortijo. Asimismo, forma parte del expediente registral la documentación técnica conformada por los planos de ubicación, localización, distribución e independización, elaborados por la referida verificadora.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado en un primer momento por el registrador público Luis Fernández Salinas mediante la esquila de fecha 13/7/2022. Luego, fue liquidado mediante la esquila de fecha 18/8/2022 y nuevamente observado mediante la esquila de fecha 29/9/2022 por el mismo

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

registrador público. Es materia de impugnación este último pronunciamiento, cuyos términos se reproducen a continuación:

[...]

ACTOS: REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA DE FABRICA - LEY N° 27157, CARGA TÉCNICA, REGLAMENTO INTERNO, MODIFICACIÓN DE ÁREA, NUMERACIÓN, JUNTA DE PROPIETARIOS, INDEPENDIZACIÓN DE SECCIONES.

ANTECEDENTE REGISTRAL: P.E. N° 02016749 Y SARP P39005834

1. LA LEY 27157 REGULA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA, PARA AQUELLAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, EL NUMERAL 2.2. DEL REGLAMENTO DE LA LEY 27157 DEFINE A LA EDIFICACIÓN COMO: "LAS ESTRUCTURAS ARQUITECTÓNICAS QUE REQUIEREN CUMPLIR CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PARA ALBERGAR A LAS PERSONAS EN EL DESARROLLO DE CUALQUIERA DE SUS ACTIVIDADES".

EN EL PRESENTE CASO, VISTO EL EXPEDIENTE DE REGULARIZACIÓN Y EL PLANO DE DISTRIBUCIÓN SE ADVIERTE QUE LOS AMBIENTES (PUESTOS) SON INDEPENDIENTES, Y QUE EL PATIO NO CUENTA CON NINGUNA EDIFICACIÓN Y QUE TAMBIÉN ES INDEPENDIENTE.

2. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN ES UNA PROPIEDAD ESPECIAL QUE SE ENCUENTRA REGULADO EN EL ARTÍCULO 129 DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27175, SUPONE **LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN** INTEGRADAS COMO (I) **SECCIONES DE DOMINIO EXCLUSIVO**, (II) **BIENES COMUNES**, POR ELLO DEBE HABER UNA COEXISTENCIA ENTRE AMBAS SECCIONES.

EN EL PRESENTE CASO, DEL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN SE APRECIA QUE LA SECCIÓN N° 01 **NO CUENTA CON EDIFICACIÓN**, QUE LA SECCIÓN N° 01, 03 Y 04 **NO COMPARTEN BIENES COMUNES**, ADEMÁS DEL DISEÑO GRAFICADO EN EL PLANO, SE DESPRENDE QUE LAS SECCIONES SON **INDEPENDIENTES** Y NO COMPARTEN ÁREAS COMUNES. POR TAL RAZÓN NO PROCEDE EL ACTO ROGADO.

3. EN EL REGLAMENTO INTERNO, DOCUMENTO DE ACLARACIÓN, DOCUMENTO PRIVADO Y PLANOS, SE HACE MENCIÓN QUE EXISTE UN SEGUNDO PISO, SIN EMBARGO SE ADVIERTE QUE LA REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA DE FABRICA CORRESPONDE A UN PRIMER PISO Y AZOTEA.

Base legal: Art. 2011 Código civil, art. 78, 86, 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Ley 27157, TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común (D.S N° 035-2006-VIVIENDA),

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

Directiva N° 009-2008-Sunarp/Sn - Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La señora Machado interpuso recurso de apelación con fecha 28.10.2022, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Que, el registrador efectúa observaciones a un título calificado con anterioridad, es más, él mismo ya hizo la liquidación al título y luego de pagada la liquidación, emite arbitrariamente una esquila de observación que difiere de la calificación de la anterior registradora y de su propia calificación.
- Al emitir la esquila de observación se está cometiendo una infracción normativa del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, por tanto, se vulnera el derecho al debido procedimiento administrativo careciendo la esquila de observación de la debida motivación lógica, razonada, congruente, causando perjuicio como administrado.

IV. ANTECEDENTES REGISTRAL

Partida P39005834 (continuación de la partida 02016749) del Registro de Predios de Huánuco

En esta partida se encuentra registrado el lote 26 de la Mz. K3 de la Urb. Paucarbamba, segunda etapa – zona segunda y tercera, ubicado en el distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco, cuyos titulares registrales son Pedro Sebastián Bravo Castro y Estela Rivera Retis.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León:

Si tomamos en cuenta las declaraciones de la recurrente efectuadas en su escrito de apelación podremos advertir que el propósito de su impugnación no es cuestionar cada uno de los reparos realizados por el registrador a la inscripción del título alzado, sino denunciar que los defectos del título contenidos en el último pronunciamiento contravienen las reglas de calificación registral.

Siendo esto así, la Sala entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿La última esquila de observación formulada por la primera instancia ha respetado las reglas o límites de la calificación registral?

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS

1. La actividad de calificar un título está presidida por el principio de legalidad. Así lo declara el artículo 2011 del Código Civil¹. En virtud de dicho principio, las instancias registrales están habilitadas para evaluar la validez formal y material de los títulos, la capacidad de los otorgantes y el carácter inscribible del acto. Tal es la trascendencia del principio de legalidad que el Registro tiene la posibilidad de denunciar los defectos (subsanales o no) que sobrelleva un título. Pero ello, legalmente, debe hacerse en una sola oportunidad: no es admisible, por múltiples razones, que un título sea evaluado sucesivas veces obteniendo en cada una de ellas pronunciamientos distintos. El Registro, que en nuestro país forma parte de la Administración Pública, debe adoptar decisiones predecibles, predictibilidad elevada al rango de principio de todo procedimiento administrativo por el artículo IV.1.15 del Título Preliminar de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General².
2. De este modo, el artículo 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP) contiene reglas encaminadas a reforzar la simultaneidad y predictibilidad de la calificación registral. En todas ellas, la constante es la prohibición impuesta a las instancias registrales para emitir un nuevo o distinto pronunciamiento cuando conozcan un título que antes mereció una calificación determinada, o que se asemeja a otro ya inscrito³. Sin embargo, la prohibición no es absoluta. El literal c) del artículo 33 del referido reglamento establece

¹ De acuerdo a este artículo: «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. / 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. 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. [...]».

² Según este dispositivo legal (también denominado de confianza legítima): «La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener. / Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos. / La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables».

³ El artículo 33 del TUO del RGRP establece las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: «a) En la primera instancia: a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad. [...]».

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

excepciones a tales reglas de simultaneidad, uniformidad y predictibilidad de las decisiones del Registro, que operan en tres supuestos puntuales: i) causales de tacha no advertidas inicialmente, ii) incumplimiento de algún requisito expreso y taxativamente exigido por las normas legales aplicables al acto o derecho contenido en el título; y iii) existencia de obstáculos en la partida que no existían al momento de calificarse el título primigenio.

3. Estas excepciones no son arbitrarias, están impuestas en observancia del principio de legalidad ya analizado, y a raíz de la necesidad de que los efectos de las inscripciones tengan sustento en un título cierto que haya sido calificado con un estándar mínimo de validez y eficacia, el cual brinde seguridad jurídica aceptable en términos jurídicos y económicos; de ahí que la observancia de la legalidad por parte del Registro se imponga a la esperada y necesaria predictibilidad de sus decisiones. En este orden de ideas, resulta fundamental revisar los reparos efectuados por el registrador Fernández a propósito de comprobar la validez de su decisión, toda vez que el título ya había sido liquidado. En ese sentido, corresponde verificar si los reparos formulados por la primera instancia se encuentran dentro de las excepciones previstas en el literal c) del artículo 33 del TUO del RGRP. De tal forma que solo si se revoca el íntegro de la observación formulada por la primera instancia se habrán vulnerado las reglas de calificación; de lo contrario, deberá mantenerse la efectividad del reparo que fuere confirmado por esta Sala.
4. Veamos, luego de haberse liquidado el título de manera definitiva⁴ mediante la esquila de fecha 18/8/2022, la primera instancia advirtió nuevos defectos al título alzado mediante la esquila de observación del 29/9/2022; entre estos que:

[...] LA SECCIÓN N° 01 **NO CUENTA CON EDIFICACIÓN**, QUE LA SECCIÓN N° 01, 03 Y 04 **NO COMPARTEN BIENES COMUNES**, ADEMÁS DEL DISEÑO GRAFICADO EN EL PLANO, SE DESPRENDE QUE LAS SECCIONES SON **INDEPENDIENTES** Y NO COMPARTEN ÁREAS COMUNES. POR TAL RAZÓN NO PROCEDE EL ACTO ROGADO.

3. EN EL REGLAMENTO INTERNO, DOCUMENTO DE ACLARACIÓN, DOCUMENTO PRIVADO Y PLANOS, SE HACE MENCIÓN QUE EXISTE UN SEGUNDO PISO, SIN EMBARGO SE ADVIERTE QUE LA REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA CORRESPONDE A UN PRIMER PISO Y AZOTEA [...].

5. Sobre los reparos advertidos por la primera instancia, es importante señalar —en principio— que la regularización de edificaciones se encuentra

⁴ De acuerdo al artículo 41 del TUO del RGRP: «El Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción».

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

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

De conformidad con el artículo 3 de la Ley 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 con el procedimiento establecido en la presente dicha 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 la certificación notarial de sus firmas, entre otros requisitos.

6. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, el artículo 3 del Decreto Supremo 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. Luego, dicho artículo fue modificado por la Ley 30830⁹, extendiéndose el ámbito de aplicación de la Ley 27157 para las edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016.
7. El artículo 24 del TUO del Reglamento de la Ley 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (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 registrar¹⁰.

⁵ Publicada 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 08/11/2006.

⁸ Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 12/02/2019.

⁹ Publicada en el diario oficial «El Peruano» el 27/7/2018.

¹⁰ El artículo 25 de la citada norma, enumera los documentos que se acompañan al FOR. Entre estos se encuentran los siguientes: «[...] b) Declaración Jurada del Verificador Responsable, [...]; c) Plano de localización y ubicación [...]; d) Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, [...]; e) Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente».

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

8. Ahora bien, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) define la independización como el acto registral 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.
9. El artículo 60 del precitado reglamento contempla los requisitos para la inscripción de la independización de un predio urbano, indicando que consistirá en 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; adicionalmente, deberá presentarse los 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; así como el 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.
10. El Reglamento de la Ley 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley 27157, los cuales son los predios urbanos con edificaciones.

Así, el artículo 7 de la Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones, establece que:

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

Asimismo, el artículo 4 de la Ley 27333 establece que:

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

11. Las citadas normas han sido desarrolladas por el artículo 61¹¹ del RIRP, el cual establece que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley 27157 y la Ley 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60 del RIRP (anteriormente citado), esto es, no se requiere intervención municipal.
12. De conformidad con las normas antes mencionadas, en el caso de regularización de edificaciones, como excepción procederá la subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano sin requerirse autorización municipal de subdivisión, ello en atención a que “de hecho” ya se ha efectuado el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes y, en algunos casos, por la existencia de propietarios distintos (en caso de saneamiento de titulación), situación que el legislador reconoce e incorpora a la legalidad mediante los procedimientos de regularización a que se refiere la Ley 27157 y su Reglamento.
13. Entonces, la independización (entendida como un acto eminentemente registral, que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria, resultante de la desmembración de un terreno) procede en el caso de predios urbanos, mediante la respectiva autorización municipal o, cuando se configure el supuesto de regularización de edificaciones o de saneamiento de titulación.

En ese sentido, cuando la independización de un predio urbano (apertura de partida registral) se solicita conjuntamente con la regularización de la edificación levantada sobre el mismo no existirá obstáculo para su admisión en el Registro sin requerir la respectiva autorización municipal de subdivisión, en la medida que no quedará duda de que la misma se realiza dentro del procedimiento de regularización de edificaciones. Del mismo modo, no existirá obstáculo para admitir la solicitud de independización con posterioridad a la inscripción de la regularización de una edificación siempre que existan elementos que permitan establecer que la edificación declarada en vía de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio urbano matriz.

14. En el presente caso, se pretende inscribir —al amparo de la Ley 27157— la regularización de fábrica e independización de cinco (5) secciones exclusivas que forman parte del predio inscrito en la partida P39005834 del Registro de Predios de Huánuco, para lo cual los titulares registrales han elegido sujetarse al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

¹¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución 068-2021-SUNARP-SN, publicada el 24 junio de 2021.

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

La particularidad de este régimen¹² es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes y servicios comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios de departamentos, quintas, galerías comerciales, entre otros; resaltando que su constitución requiere del otorgamiento de un reglamento interno y una junta de propietarios¹³.

- 15.** Las secciones de propiedad exclusiva son aquellas que cuentan con un espacio delimitado, las cuales serán objeto de aprovechamiento del titular unitario. En cuanto a los bienes y/o áreas comunes, estos vienen a ser aquellos que permitan el aprovechamiento y uso de las secciones de propiedad exclusiva. De ese modo, se consideran bienes comunes conforme al artículo 40 de la Ley 27157: a) al terreno sobre el que está construida la edificación, b) los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que estos no sean integrantes de una sección sino que sirven a una o más secciones, c) los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común, d) los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario, e) los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios, entre otros¹⁴.
- 16.** Por su parte, el reglamento interno tiene como característica ser un negocio jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta al dominio de los propietarios, transformando una situación dominical, normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, al vincular indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes.

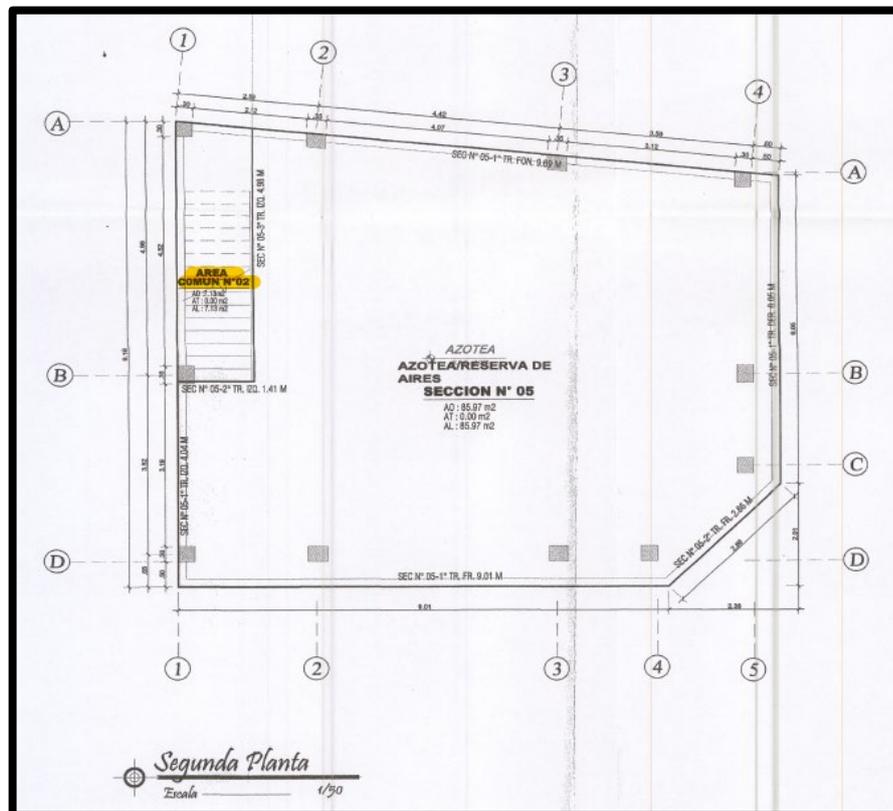
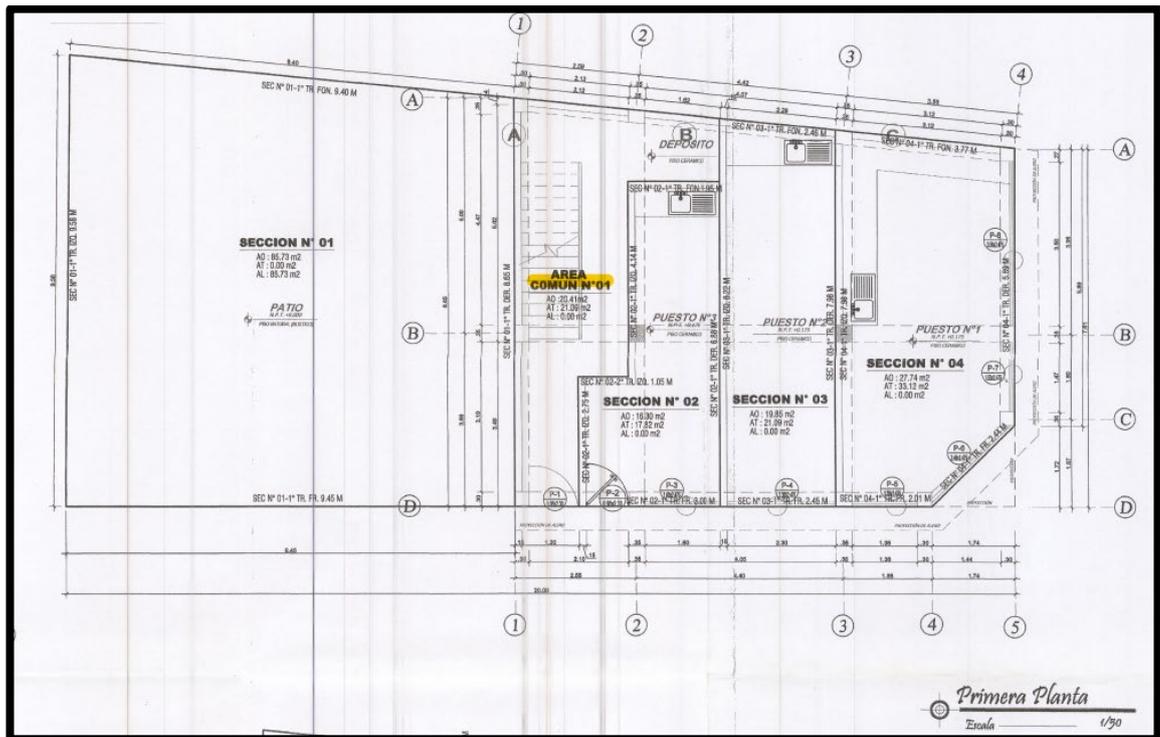
En el caso del título materia de análisis, se aprecia que el saneamiento comprende la regularización de la declaratoria de fábrica de una edificación y la independización de cinco unidades inmobiliarias, conforme se puede apreciar en el siguiente detalle gráfico:

¹² Regulado por la Ley 27157 y su reglamento, cuyo TULO fue aprobado mediante Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, modificado posteriormente mediante el Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA.

¹³ El artículo 129 del TULO del Reglamento de la Ley 27157 define al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como: «[...] el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios».

¹⁴ En similares términos se pronuncia el artículo 134 del TULO del reglamento de la Ley 27157

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR



Como se puede apreciar, debido a la edificación que se pretende regularizar existe un fraccionamiento de hecho en 5 secciones exclusivas y 2 áreas comunes, no constituyendo un obstáculo el reparo de la primera instancia respecto a que la sección 1 no cuente con edificación, pues se

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

trata de un espacio delimitado a consecuencia de la fábrica existente. Además, sobre el techo de las secciones 2 (puesto 3), 3 (puesto 2) y 4 (puesto 1) se ubica la sección 5 como una unidad exclusiva. Advirtiéndose que el área denominada depósito es un área común, al igual que las escaleras que van hacia la azotea (sección 5).

Del mismo modo, se aprecia que en el artículo 6 del reglamento interno presentado se han asignado los porcentajes de participación de las áreas exclusivas sobre las áreas comunes [área común 1 y área común 2], con lo cual la expresión de que «no existen áreas y bienes de propiedad común» en el reglamento interno no afecta la naturaleza del régimen que se está constituyendo, dada la situación de hecho que estructuralmente se ha generado.

En ese sentido, al haberse cumplido con todos los presupuestos establecidos en la ley y el reglamento no existe obstáculo para su admisión en el Registro. En consecuencia, **se revoca el numeral 1 y 2 de la observación** formulada por la primera instancia, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

17. En relación a la observación referida a que en la documentación presentada se hace alusión a un segundo piso, a pesar que la regularización de la fábrica comprende un primer piso y azotea, debemos señalar que dicha circunstancia no afecta la naturaleza de la unidad, la misma que está signada como «sección 5 – área con reserva de aires», por lo que este reparo no constituye un obstáculo para la inscripción del acto rogado.

Téngase en cuenta que no todo error u omisión amerita la observación del título, correspondiendo a las instancias registrales dilucidar qué defectos obstaculizan la inscripción en el marco del artículo 2011 del Código Civil, teniendo presente siempre que el registrador y el Tribunal Registral facilitarán y propiciarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, en el marco de la calificación registral y en aplicación de los principios de eficacia¹⁵ e informalismo¹⁶ previstos en la Ley 27444, los

¹⁵ Este principio se encuentra regulado en el numeral 1.10 del Título Preliminar de la Ley 27144, bajo el siguiente tenor:

«Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio».

¹⁶ Este principio se encuentra regulado en el numeral 1.6 del Título Preliminar de la Ley 27144, bajo el siguiente tenor:

«Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que

RESOLUCIÓN No. 243-2023-SUNARP-TR

cuales deben orientar las actuaciones de las instancias registrales. Por lo tanto, **se revoca el numeral 3 de la observación.**

18. En conclusión, sobre la base de los argumentos expuestos precedentemente, podemos apreciar que no nos encontramos frente a ninguno de los supuestos de excepción para no aplicar las reglas de calificación previstas en el artículo 33 del TUO del RGRP, esto es, en el presente caso no se ha incumplido algún requisito expresamente establecido en una norma legal, tampoco nos encontramos frente a alguna causal de tacha sustantiva, ni mucho menos existe un obstáculo en la partida registral que no existía en la calificación registral primigenia, por lo que **corresponde revocar en su integridad la observación formulada por la primera instancia.**
19. Finalmente, al haberse incumplido las reglas de calificación previstas en el artículo 33 del TUO del RGRP (específicamente el literal a.1), corresponde —a su vez— poner en conocimiento de tales hechos a la Jefatura de la Zona Registral VIII - Sede Huancayo, para los fines que considere pertinentes.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada por la primera instancia al título referido en el encabezamiento en todos sus extremos; y, **DISPONER** que la primera instancia inscriba el presente título, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previa verificación del pago de los derechos registrales correspondientes.
2. **REMITIR** copia de la presente resolución a la Jefatura de la Zona Registral VIII - Sede Huancayo, conforme a lo señalado en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral

puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público».