



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 4172-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 20 de octubre de 2022

APELANTE : **LUZ MAGALI PEREZ DIAZ**
 Dependiente de notaría

TÍTULO : **1840065-2022 del 23.6.2022**

RECURSO : **775-2022 / H.T. 54238 del 11.9.2022**

PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**

REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**

ACTO : **ACUMULACIÓN**

SUMILLA :

Acto previo para acumulación de predio con declaratoria de fábrica inscrita

Para que proceda la acumulación de dos o más predios con fábrica inscrita, que en la realidad fueron materia de demolición y no consta ello en las partidas registrales, corresponde que previamente se registre la demolición respecto de dichos asientos para que exista así adecuación entre el acto que se solicita registrar y el antecedente registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita acumular los predios inscritos en las partidas n.ºs 41619139, 07056464 y 49062024 del Registro de Predios de Lima.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escritura pública de acumulación de predios urbanos de fecha de fecha 3.6.2022 otorgado por Víctor Roberto Larco Navarro ante el notario de Lima Luis Enrique Cisneros Olano, en el que se detallan los pormenores de la rogatoria.
- Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Alex Tito Peralta, planos de ubicación y perimétricos suscritos por la arquitecta Mónica Soto Zapata.
- Planos catastrales por predio habilitado emitidos por la Municipalidad de Miraflores con fecha 24.3.2022.

Con el reingreso de fecha 26.8.2022, se adjuntó copia legalizada del plano de ubicación.

RESOLUCIÓN N.º 4172-2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado hasta en cuatro oportunidades, siendo materia de apelación la observación de fecha 12.9.2022 emitida por el registrador público Luis Alberto Caycho Figueroa mediante la esquila de fecha 7.7.2022. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

ACUMULACIÓN

En el último reingreso se señala que las fábricas inscritas en las partidas 07056464, 49062024 (y la que corresponde a la casa de bajos independizada en la partida 41619139), se encuentran demolidas, sin embargo, no se ha cumplido con acreditar documentación alguna que sustente la solicitud de inscripción de dicho acto registral, sea bajo el amparo de lo dispuesto en la Ley 29090 o la Ley 27157, tal como lo dispone el art. 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (no consta en todo el expediente, documentación formal que sustente la inscripción de dicho acto registral).

En dicho sentido, se procederá con la inscripción de la acumulación, trasladando las fábricas a la nueva partida acumulada [para que posteriormente, y en nueva rogatoria, se inscriba la demolición, cuando corresponda]; por lo que debe cumplirse con presentar plano de acumulación, en el que se grafique las áreas ocupadas por las fábricas registradas, tal como lo dispone el art. 66 inc. d) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [al no contar dichas fábricas, con información gráfica].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Luz Magali Pérez Días, dependiente de la notaría Cisneros Olano, interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

No cabe que se traslade al predio acumulado la declaratoria de fábrica de una edificación que no existe pues ya fue demolida con autorización Municipal. No cabe tampoco que presente plano de acumulación en que se grafique las áreas de la fábrica ocupada por cuanto dicha fábrica no existe.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Las partidas directamente vinculadas con el título venido en apelación son las 41619139, 07056464, 49062024 del Registro de Predios de

RESOLUCIÓN N.º 4172-2022-SUNARP-TR

Lima. El derecho de propiedad en las precitadas partidas se encuentra registrado a nombre de Víctor Roberto Jesús Larco Navarro.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera**.

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

- ¿La acumulación de los predios en cuestión requiere -a su vez- de la acreditación de su demolición?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se solicita acumular los predios inscritos en las partidas n.ºs 41619139, 07056464 y 49062024 del Registro de Predios de Lima. La primera instancia observa el título al advertir que no se ha adjuntado plano de distribución de ambientes resultante para la respectiva acumulación, pues de las partidas registrales se aprecia que los predios a acumular tienen fábrica inscrita. Por su parte, la recurrente señala que dichas fábricas han sido demolidas, para ello adjunta copia legalizada del plano de proyecto de demolición. En respuesta, el registrador ha señalado que no se ha adjuntado documentación formal que sustente la inscripción de la demolición bajo los alcances de la Ley n.º 29090 o Ley n.º 25157, y que procederá a la acumulación de los predios previa presentación del plano de distribución de ambientes resultantes. Mediante escrito de apelación, la recurrente indica que no es posible presentar el plano de distribución resultante que contenga la fábrica inscrita toda vez que no existe construcción que declarar.
2. Teniendo en cuenta el acto rogado, conviene mencionar que el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define la acumulación como «el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados».

En seguida, el mismo artículo precisa cuáles son los requisitos generales para su procedencia:

- a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la

RESOLUCIÓN N.º 4172-2022-SUNARP-TR

falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;

- b) Pertenezcan al mismo propietario;
- c) Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso;
- d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia. **Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;**
- e) Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley N.º 27157.
[Énfasis agregado]

No está en discusión el cumplimiento de estos requerimientos por parte del administrado, sino que luego de la calificación se advierte la existencia de una fábrica inscrita y sobre esto el registrador demanda la presentación del documento con el que se acredite la demolición de la fábrica inscrita.

3. Sobre el caso planteado, resulta pertinente también añadir que el artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP] regula lo siguiente:

La declaratoria de fábrica de una edificación, **así como su demolición total o parcial**, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Edificaciones (FUE), a que se refiere la Ley N.º 29090;
- b) Escritura Pública en la que se inserte o adjunte el Formulario Único de Edificaciones (FUE) o los documentos exigidos según la normativa aplicable al caso en concreto;
- c) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N.º 27157;
- d) Otros señalados en las normas especiales.

RESOLUCIÓN N.º 4172-2022-SUNARP-TR

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente. En el caso de demolición total no se requiere la presentación del plano de distribución [...].

[Énfasis agregado]

Como se desprende de artículo citado si la demolición se realiza con autorización municipal deberá presentarse los requisitos establecidos en los literales a) o b), sin embargo, si la demolición es el resultado de una constatación por parte del verificador responsable deberá presentar la documentación establecida en el literal c) del artículo transcrito.

La documentación que se presente otorgará el reconocimiento legal de la inexistencia de construcción inscrita, situación que repercutirá sobre los actos posteriores que se pretendan registrar como la subdivisión o acumulación de lotes, caso contrario el asiento de declaratoria de fábrica deberá de ser traslado a las partidas resultantes del acto a inscribir, esto debido a que la información vigente de las partidas electrónicas continúa mientras no se modifique su estado en el registro.

4. Ahora bien, la discusión en el presente caso versa sobre determinar si corresponde exigir la inscripción de la demolición de fábrica de los predios materia de acumulación. Pues bien, si nos remitimos a las partidas registrales n.ºs 41619139, 07056464 y 49062024 del Registro de Predios de Lima podemos verificar que dichos predios cuentan con fábrica inscrita, sin embargo, en el transcurso de este procedimiento registral la recurrente manifiesta que ello no coincide con la realidad toda vez que las fábricas han sido demolidas, sin que se presente la documentación legal que acredite dicha circunstancia. En consecuencia, corresponde **confirmar la observación** formulada por la primera instancia.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la observación emitida contra el título alzado, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral