



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. -4489 -2022-SUNARP-TR****Lima, 10 de noviembre de 2022.**

APELANTE : **SARA MARÍA PAJUELO OSORIO**
TÍTULO : N° 2019389 del 12/7/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 61735 del 11/10/2022.
REGISTRO : Predios de Huaral.
ACTO (s) : Declaratoria de fábrica, subdivisión y compraventa.
SUMILLA :

SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N° 27157

La subdivisión de predio urbano por regularización de edificaciones previsto en la Ley N° 27157 procederá sólo cuando la construcción de edificaciones independientes declaradas en vía de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio urbano matriz, lo cual podrá determinarse de la existencia de unidades inmobiliarias independientes debidamente delimitadas estructuralmente por muros, paredes, cercos, entre otros elementos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación 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 sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 60089079 del Registro de Predios de Huaral; así como su consecuente subdivisión en los sub lotes 87-A y 87 (remanente), que cuentan con áreas de 126.35 m². y 84.65 m². cada uno. Asimismo, se solicita la inscripción de la compraventa de los mencionados sub lotes que otorga la sociedad conyugal conformada por Luis Osorio Uribe y Guillermina Vicuña de Osorio a favor de la sociedad conyugal conformada por Agustín Muñoz Paulino y Luzmila Luisa Valverde de Muñoz; y María Valeriana Osorio Vicuña, respectivamente.

Para tal efecto se presentan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de subdivisión por compraventa del 11/2/2011 otorgada ante notario de Barranca Antonio Restuccia Atoche.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 4/3/2011 otorgada ante notario de Barranca Antonio Restuccia Atoche.
- Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157 suscrito por Julio César Muñoz Valverde y Sara María Pajuelo Osorio en calidad de testigo a

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

ruego de Luzmila Luisa Valverde de Muñoz, con firmas certificadas por notario de Huaral Edwin Jacinto Ramos Zea el 5/7/2022.

- Solicitud de subdivisión e independización suscrita por Julio César Muñoz Valverde y Sara María Pajuelo Osorio en calidad de testigo a ruego de Luzmila Luisa Valverde de Muñoz, con firmas certificadas por notario de Huaral Edwin Jacinto Ramos Zea el 5/7/2022.

Con el recurso de apelación se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de reingreso de título del 5/9/2022 suscrito por Sara María Pajuelo Osorio.
- Plano de distribución (lámina A-01) de marzo de 2022 suscrito por verificador ingeniero civil Oscar Vivanco Rey.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Huaral Elard Teodocio Zúñiga Zevallos observó el título en los términos siguientes:

(Se enumera para mejor resolver)

COMPRAVENTA, INDEPENDIZACIÓN Y FÁBRICA **SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N° 27157**

La subdivisión del predio por regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157 procederá solo cuando la construcción de edificaciones independientes declaradas en vía de regularización conlleve al fraccionamiento de hecho del predio matriz, lo cual podrá determinarse de la existencia de unidades inmobiliarias independientes debidamente delimitadas estructuralmente por muros, paredes o cercas.

1) En el Formulario Registral N° 01 presentado, no se declara ninguna fábrica existente y verificada la documentación adjunta al presente título, se solicita la independización de un área de 126.35 m². del predio inscrito en la partida N° 60089079 del Registro de Predios; sin embargo, no cumple con el supuesto de hecho para que este opere, el cual es la existencia de edificaciones independientes generadas como consecuencia del levantamiento de las mismas. Por lo que no procede su independización en virtud de la declaratoria de fábrica en vía de regularización.

2) Asimismo, la inscripción de la declaratoria de fábrica, en vías de regularización al amparo de la Ley N° 27157, lo constituye el FOR suscrito por el propietario y verificador con firmas certificadas por notario acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 25 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Se deja constancia que si la finalidad es subdividir el predio inscrito en la partida antes indicada debe seguir el trámite establecido en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

3) Para la inscripción de las transferencias debe registrar la autorización en el portal módulo notarios de los instrumentos públicos adjuntos, de conformidad con la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049. Aclare.

Base legal: Artículo 2011 del Código Civil, artículos 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El Tribunal Registral en diversas ocasiones ha manifestado su posición que cuando la independización de un predio urbano se presenta conjuntamente con la regularización de la edificación levantada, no será necesaria la autorización municipal de subdivisión para su admisión en el Registro, documento que está siendo pedido en el último párrafo de la esquila de observación.
- No existe obstáculo para admitir la solicitud de independización con posterioridad a la inscripción de la regularización de una edificación, para ello deben existir elementos que permitan establecer que la edificación declarada en vía de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio urbano matriz.
- La subdivisión se da ante la existencia de edificaciones independientes con declaratoria de fábrica autorizada por los órganos competentes, o cuando no existiendo ésta, se procede conforme a los procedimientos de saneamiento de titulación establecidos en la Ley N° 27157 y su reglamento.
- En este caso, parte del predio inscrito en la partida electrónica N° 60089079 del Registro de Predios de Huaral ha sido materia de construcción (declaratoria de fábrica) hace muchos años, y hasta el momento sólo se contaba con el título de propiedad (escrituras públicas); sin embargo, por la necesidad de saneamiento y realizar diversas gestiones en calidad de propietarios solicitamos la subdivisión del predio por la declaratoria de fábrica sobre un área de 126.35 m2., el cual es propiedad de Julio César Muñoz Valverde.
- Solicito que la calificación se realice dentro de los márgenes de razonabilidad y discrecionalidad de la función registral, teniendo en cuenta las diversas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral que reiteradamente solicita una aplicación de la norma favorable, siempre que no afecte los derechos a terceros y evitando actos que menoscaben la economía del titular del derecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 60089079 del Registro de Predios de Huaral

En la citada partida registral del Registro de Predios de Huaral se encuentra inscrito el predio conformado por el lote 87 de la manzana "J" de la Asociación de Poseedores de Terrenos La Victoria – La Esperanza

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

Baja, que cuenta con un área de 211.00 m2., ubicado en el distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima.

En el asiento C.1) consta que el lote en mención se independizó a favor de la sociedad conyugal conformada por Guillermina Vicuña Valverde y Luis Osorio Uribe, en mérito de la adjudicación otorgada en forma gratuita por el Concejo Provincial de Huaral.

En el asiento C00002 corre registrado el traslado de dominio a favor de Hilda Catalina Osorio Suárez, respecto de las cuotas ideales correspondientes a Luis Osorio Uribe sobre el predio *submateria*, por haber sido declarada heredera del mencionado causante, fallecido el 9/4/2021, según sucesión intestada inscrita en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 60165994 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huaral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿En qué supuesto procede dar mérito a la inscripción de la subdivisión por regularización al amparo de la Ley N° 27157?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias 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.

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021, cuyo tenor es el siguiente:

"Artículo 2011 del Código Civil. - Principio de legalidad y rogación"

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.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales".

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

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

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32² del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...);

(...)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(...)”.

3. 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 sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 60089079 del Registro de Predios de Huaral; así como su consecuente subdivisión en los sub lotes 87-A y 87 (remanente), que cuentan con áreas de 126.35 m2. y 84.65 m2. cada uno. Asimismo, se solicita la inscripción de la compraventa de los mencionados sub lotes que otorga la sociedad conyugal conformada por Luis Osorio Uribe y Guillermina Vicuña de Osorio a favor de la sociedad conyugal conformada por Agustín Muñoz Paulino y Luzmila Luisa Valverde de Muñoz; y María Valeriana Osorio Vicuña, respectivamente.

El registrador (e) deniega la inscripción señalando – entre otros aspectos – que en el FOR N° 1 adjunto no se declara ninguna fábrica existente y verificada la documentación presentada se solicita la independización de un área de 126.35 m2. del predio inscrito en la partida N° 60089079 del Registro de Predios de Huaral; sin embargo, no cumple con el supuesto de hecho para que esta opere, el cual es la existencia de edificaciones

² Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario Oficial el Peruano el 26/3/2021.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

independientes generadas como consecuencia del levantamiento de las mismas.

4. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157³ y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC⁴, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁵, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁶.

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 con el 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).

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

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

Así, de acuerdo a esta disposición, se extendió el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157 para edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, señalando en su Única Disposición Complementaria Transitoria que los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20/7/1999 o dentro del plazo establecido por la Disposición Complementaria Décimo Cuarta de la Ley N° 27972, Ley

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/7/1999.

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17/2/2000.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8/11/2006.

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

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.

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

6. 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 (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)⁷.
- 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).

7. 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.

⁷ Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

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 N° 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.

8. El Reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157, los cuales son los predios urbanos con edificaciones.

Así, el artículo 7 de la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 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 N° 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.”

9. Las citadas normas han sido desarrolladas por el artículo 61⁸ del RIRP, el cual establece que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas

⁸ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 068-2021-SUNARP/SN del 23/6/2021, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 24/6/2021.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60⁹. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos: a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente; b) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

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 N° 27157 y su Reglamento.

10. La independización es un acto eminentemente registral, que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria, resultante de la desmembración de un terreno. Procede en caso de predio urbano, 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.

11. Verificados los ítems 4 y 5 del **Formulario Registral N° 1** adjunto al título alzado, podemos apreciar que obra la siguiente información:

“(…)

⁹ Nótese que dicho artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios versa sobre la independización de predio urbano en la que medie intervención municipal.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

CONSTATAción DE FABRICA

4. DATOS DE LA FABRICA

Valor de la construcción : S/. Fecha de terminación de la construcción : NOVIEMBRE 2014

PISO Y/O NIVEL	AREA OCUPADA	AREA TECHADA	AREA LIBRE
PRIMER PISO			
SEGUNDO PISO		76	

5. ACTOS A CONSTATAR

Ampliación ☐ Demolición ☐ Total ☐ Edificación nueva ☒
 Parcial ☐
 Modificación ☐ Remodelación ☐ Reparación ☐

DESCRIPCION DE LOS AMBIENTES POR CADA PISO Y/O NIVEL (7) (8)

(...)"

Asimismo, revisada la información contenida en la **solicitud de subdivisión e independización** presentada, se indica que el fraccionamiento del lote matriz inscrito en la partida electrónica N° 60089079 del Registro de Predios de Huaral es consecuencia de la declaratoria de fábrica cuya construcción culminó en noviembre de 2014, habiéndose subdividido el predio matriz en los siguientes sub lotes:

"(...)"

SUB LOTE N° 87-A (INDEPENDIZADO)

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

POR EL FRENTE: Colinda con Av. La Victoria, limitada por una línea recta de 6.00 ml.

POR LA DERECHA: Entrando, colinda con el Sub Lote N° 87 (remanente), limitada por una línea recta de 21.12 ml.

POR LA IZQUIERDA: Entrando, colinda con el Lote N° 88 Mz. J, limitada por una línea recta de 21.00 ml.

POR EL FONDO: Colinda con U.C. N° 05346, limitada por una línea recta de 6.00 ml.

AREA : 126.35 m2.

PERIMETRO : 54.12 ml

SUB LOTE N° 87 (REMANENTE)

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

POR EL FRENTE: Colinda con Av. La Victoria, limitada por una línea recta de 4.00 ml.

POR LA DERECHA: Entrando, colinda con el Lote N° 86 Mz. J, limitada por una línea recta de 21.20 ml.

POR LA IZQUIERDA: Entrando, colinda con el Sub-Lote N° 87-A (independizado), limitada por una línea recta de 21.12 ml.

POR EL FONDO: Colinda con U.C. N° 05346, limitada por una línea recta de 4.00 ml.

AREA : 84.65m2.

PERIMETRO : 50.32 ml

(...)"



12. Lo expuesto da cuenta que en el FOR N° 1 no se declara la existencia de la construcción que se pretende regularizar, por cuanto no consta la intervención del verificador responsable describiendo los ambientes correspondientes a cada piso o nivel de la edificación levantada; así como la indicación del área ocupada, área techada y área libre en el respectivo cuadro de áreas.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

Si bien es cierto que en la solicitud de subdivisión se hace mención a que el fraccionamiento del predio matriz es consecuencia de la declaratoria de fábrica levantada, indicándose que será independizado el sub lote N° 87-A y quedando el sub lote N° 87 como remanente en la partida matriz *submateria*, no se cuenta con la declaración del verificador responsable señalando que en virtud de la construcción se han generado secciones estructural y funcionalmente independientes, ni con el respaldo gráfico de la regularización de fábrica y subdivisión planteada, al haberse omitido adjuntar el plano de localización y ubicación que grafique al predio cuya edificación se regulariza consignando sus respectivas características físicas, el plano de distribución donde se grafiquen los ambientes correspondientes a la fábrica objeto de regularización y el plano de subdivisión de sub lotes.

13. Ahora bien, a efectos de subsanar el defecto advertido por la primera instancia la administrada acompañó con el recurso de apelación los siguientes documentos:

- Escrito de reingreso de título del 5/9/2022 suscrito por Sara María Pajuelo Osorio.
- Plano de distribución (lámina A-01) de marzo de 2022 suscrito por verificador ingeniero civil Oscar Vivanco Rey.

Es pertinente dejar constancia que en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

“DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el Registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral”.

En ese sentido, esta instancia procederá con la calificación de la documentación subsanatoria que se aporta con el presente recurso impugnatorio.

14. Revisado el escrito subsanatorio suscrito por la presentante Sara María Pajuelo Osorio, se aprecia lo siguiente:

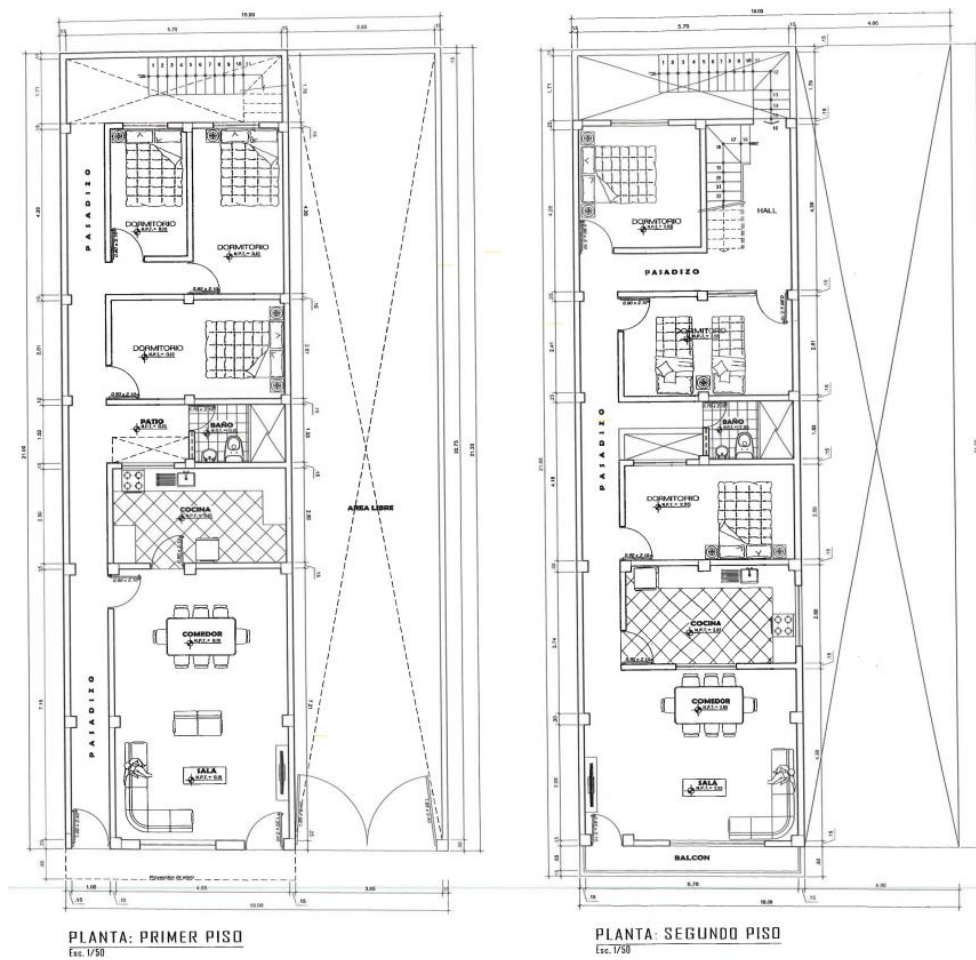
“(…)

EN ESTE CASO PARTE DEL INMUEBLE INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 60089079 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE HUARAL HA SIDO MATERIA DE CONSTRUCCIÓN (DECLARATORIA DE FABRICA) HACE MUCHOS AÑOS, Y HASTA EL MOMENTO SOLO SE CONTABA CON EL TITULO DE PROPIEDAD (ESCRITURA PUBLICAS); SIN EMBARGO POR LA NECESIDAD DE SANEAMIENTO Y REALIZAR DIVERSAS GESTIONES EN CALIDAD DE PROPIETARIOS NOS PRESENTAMOS A SUNARP PARA SOLICITAR LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE POR LA DECLARATORIA DE FABRICA SONRE UN ÁREA DE 126.35 M2 EL CUAL ES PROPIEDAD DEL SEÑOR JULIO CESAR MUÑOZ VALVERDE, POR LO DE CONFORMIDAD A LAS NORMAS APLICABLES AL PRESENTE CASO SOLICITO SE REALICE NUEVAMENTE UNA CALIFICACIÓN INTEGRAL A LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

(...).

Asimismo, en el plano de distribución (lámina A-01) de marzo de 2022 suscrito por verificador ingeniero civil Oscar Vivanco Rey, se grafican los siguientes ambientes de la edificación:



15. De los documentos anteriormente glosados, puede verse que se precisa que la fábrica objeto de regularización recae sobre un área de 126.35 m². (sub lote 87-A), la misma que ha generado la subdivisión del predio matriz, habiéndose adjuntado el plano de distribución autorizado por verificador sin certificación notarial de firma donde se grafican los ambientes del primer y segundo nivel correspondientes a la fábrica levantada.

Sin embargo, conforme hemos señalado líneas arriba, no se cuenta con la intervención del verificador responsable declarando la regularización de la fábrica rogada previa constatación de la edificación, así como la adecuación de la construcción levantada a la normativa urbanística a través de la emisión del respectivo informe técnico de verificación.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

De este modo, no resulta suficiente la presentación del plano de distribución suscrito por verificador ingeniero civil Oscar Vivanco Rey, para determinar que la edificación materia de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio matriz, presupuesto necesario para que sea inscribible la subdivisión al amparo de las normas citadas, ya que no existe una declaración del mencionado profesional responsable en el procedimiento en cuestión.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por el registrador (e).

16. Respecto de las formalidades que debe revestir el FOR y sus respectivos anexos, el artículo 4 y 5 de la Ley N° 27157 señalan:

“Artículo 4.- Del Formulario Registral

4.1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente **será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario**”. (El resaltado es nuestro).

“Artículo 5.- De la función notarial

5.1. **El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral**, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

Siguiendo esa línea, el artículo 5 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece:

“Artículo 5.- Función notarial

El notario cumple las siguientes funciones:

a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.

b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.

c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.

d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.

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

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

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

(...)" (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, la formalidad que debe revestir el FOR y sus respectivos anexos, es el otorgamiento de documento privado con firmas certificadas notarialmente del propietario y del verificador responsable.

17. En el caso en concreto, podemos apreciar que para la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 materia de rogatoria, no se ha cumplido con presentar los documentos establecidos en el artículo 25 del Reglamento de la Ley N° 27157 citado en el numeral 6 del presente análisis - tales como la declaración jurada e informe técnico del verificador responsable -, habiéndose adjuntado únicamente el FOR N° 1 con firmas certificadas notarialmente de Julio César Muñoz Valverde y Sara María Pajuelo Osorio, en calidad de testigo a ruego de Luzmila Luisa Valverde de Muñoz, sin contar con la firma certificada notarialmente del verificador responsable.

Asimismo, se acompaña el parte notarial de la escritura pública del 4/3/2011 extendida ante notario de Barranca Antonio Restuccia Atoche, que contiene la transferencia – vía compraventa – del sub lote N° 87-A otorgada por la sociedad conyugal conformada por Luis Osorio Uribe y Guillermina Vicuña de Osorio a favor de la sociedad conyugal conformada por Agustín Muñoz Paulino y Luzmila Luisa Valverde de Muñoz.

En este punto, resulta pertinente precisar que según los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, la titularidad primigenia del predio matriz conformado por el lote 87 de la manzana "J" de la Asociación de Poseedores de Terrenos La Victoria – La Esperanza Baja, ubicado en el distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 60089079 del Registro de Predios de Huaral, lo ostentaba la sociedad conyugal conformada por Guillermina Vicuña Valverde y Luis Osorio Uribe, siendo que posteriormente se inscribió la transferencia por sucesión intestada de este último, fallecido el 9/4/2021, a favor de Hilda Catalina Osorio Suárez.

De este modo, puede verse que la compraventa en cuestión se realizó antes del fallecimiento del cónyuge vendedor Luis Osorio Uribe, por lo que estamos frente al supuesto de una transferencia realizada por el causante en vida regulada en el artículo 98¹⁰ del RIRP, norma que prescribe que la inscripción en la partida registral de una transferencia por sucesión no impide la inscripción de las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento.

¹⁰**Artículo 98.- Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros**
Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

En ese sentido, la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión intestada a favor de la heredera del vendedor Luis Osorio Uribe no constituye obstáculo para la inscripción de la compraventa solicitada.

18. De lo expuesto, a efecto de inscribir la regularización de fábrica rogada, corresponde acompañar los documentos previstos en el artículo 25 del Reglamento de la Ley N° 27157 en alusión, cumpliendo con las formalidades exigidas por la norma; esto es con firmas certificadas de los propietarios y el verificador responsable.

Cabe acotar que el FOR N° 1 adjunto consta suscrito por Julio César Muñoz Valverde y Sara María Pajuelo Osorio, en calidad de testigo a ruego de la cónyuge compradora Luzmila Luisa Valverde de Muñoz; siendo que de la búsqueda efectuada en el Índice Nacional de Sucesiones Intestadas se aprecia que en la partida electrónica N° 60170692 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huaral corre inscrita la sucesión intestada del cónyuge comprador Agustín Muñoz Paulino, habiéndose declarado como sus herederos a su cónyuge supérstite Luzmila Luisa Valverde Martínez y a su hijo Julio César Muñoz Valverde, por lo que de manera simultánea a los actos rogados deberá solicitarse la inscripción del traslado de dominio por sucesión intestada del causante Agustín Muñoz Paulino.

Por lo tanto, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación formulada por el registrador (e) con la precisión señalada en el presente considerando.**

19. De otro lado, la presentación cautiva de documentos otorgados con intervención de notario, como son los partes notariales, se encuentra regulada en la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, norma que primigeniamente estableció dicha figura sólo a la presentación de partes notariales en los Registros de Predios y de Mandatos y Poderes¹¹.

Posteriormente, conforme a la modificación al Decreto Legislativo N° 1049, dispuesta por el Decreto Legislativo N° 1232¹², respecto de la

¹¹ Primigeniamente dicha disposición establecía lo siguiente:

Sétima.- La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la guía de presentación a los interesados a fin de que éste continúe la tramitación de la inscripción, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte.

La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentante sea la persona señalada en el parte notarial y la debida procedencia.

Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y títulos registrales.

¹² Dicha norma modificatoria fue publicada el 26/9/2015 en el diario oficial "El Peruano".

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

citada sétima disposición, se extendió la presentación cautiva de los partes notariales a los distintos Registros. Así, dicha disposición establece lo siguiente:

“Sétima.- La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la solicitud de inscripción del título al interesado para que éste continúe la tramitación del procedimiento, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. El notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignar en estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación.

Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo “Sistema Notario” que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario incorporará en el Módulo “Sistema Notario” los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada. Las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios o boletas notariales”. (El resaltado es nuestro).

De lo expuesto, se puede apreciar que la norma citada regula – de manera imperativa– la presentación de los traslados notariales y copias certificadas al Registro, disponiéndose expresamente que no se admitirá, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios.

La norma regula también la legitimidad de quienes se encuentran facultados para presentar los partes notariales y copias certificadas ante el Registro, correspondiendo al notario o sus dependientes y excepcionalmente a un tercero, siempre que se encuentre debidamente autorizado por el notario. Cabe indicar que dichos dependientes o terceros deberán encontrarse incorporados al módulo Sistema Notario a fin de verificar la identidad de los mismos, conforme lo dispone la norma transcrita.

20. Así tenemos que, la finalidad de la norma citada es la de garantizar la autenticidad de los traslados de los instrumentos públicos y de las copias certificadas que sustentan las inscripciones de los actos o derechos en los diversos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, ello en atención a que se habían detectado reiterados casos de falsificaciones de títulos con la regla de la libre presentación de títulos que hasta entonces había regido.

De allí que como medida de precaución se considere como regla general que el único que puede presentar los títulos en el Registro es el notario

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

ante quien se extiende el instrumento público o que otorga la copia certificada, admitiéndose a su vez la presentación por parte de sus dependientes acreditados.

Como excepción a dicha regla se considera que la presentación del título podrá ser efectuada por persona distinta, para lo cual se requiere que, al expedir el parte o la copia certificada, el notario consigne en estos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte o copia certificada.

21. Adicionalmente, se requiere que el notario incorpore en el Módulo “Sistema Notario” de la Sunarp los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.

Por ello hasta las personas que tengan legítimo interés en la inscripción de un título deberán viabilizar su inscripción a través de la presentación del parte notarial o de la copia certificada, directamente por el notario o sus dependientes acreditados o solicitar autorización al notario que en el mismo parte o copia certificada –según corresponda- consigne su nombre y documento de identidad, además de incorporarlo en el referido Módulo, y así podrá encargarse de la presentación.

Al respecto, cabe indicar que mediante Resolución N° 115-2015-SUNARP-SN se aprobó la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21/4/2015, cuyo objeto es regular el procedimiento para que los notarios puedan ingresar la información de sus dependientes en el módulo denominado “Sistema Notario”, así como los sellos, firmas u otra información utilizada en la prevención de la falsificación de la documentación que presentan los notarios al Registro. Asimismo, se establecen los efectos que genera la información obtenida a través de la consulta en el mencionado módulo.

Dicho módulo se concibió con el objeto de dotar al notario de una herramienta informática que le permita incorporar información de sus dependientes, sellos, firmas, u otra información que sea habilitada en el sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados. Asimismo, permitiría al Registro contar con información relevante en la prevención de la falsificación de la documentación notarial que pueda ser presentada al Registro.

22. Ahora bien, de acuerdo al numeral 6.1 de la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN, corresponde al notario solicitar su acceso al módulo “Sistema Notario” mediante escrito dirigido al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral que corresponda geográficamente a su domicilio notarial, siendo dicho funcionario el competente para otorgar la autorización respectiva para el acceso y empleo del mencionado módulo.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

En el supuesto en el cual el notario no haya solicitado el acceso a dicho módulo, correspondía al Jefe de la Unidad Registral incorporar el sello y firma del notario u otra información relevante con relación al notario o sus dependientes acreditados según la información que a la fecha ya se hubiera remitido al Registro en soporte papel, estableciéndose para ello un procedimiento de verificación previsto en el numeral 8.2¹³ de la directiva citada.

De ello queda claro que la Directiva N° 05-2015-SUNARP/SN había previsto el carácter potestativo del módulo denominado “Sistema Notario” en el sentido que el notario podía solicitar su ingreso al módulo o, en su defecto, el Jefe de la Unidad Registral procedería a ingresar los datos del notario y sus dependientes sobre la base de la información en soporte papel proporcionada por este profesional a los Registros Públicos.

23. Sin embargo, dicha situación varió a partir de la dación del Decreto Legislativo N° 1232, en virtud del cual se modificó e incorporó diversos artículos y Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales al Decreto Legislativo N° 1049.

Una de las Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales incorporadas al Decreto Legislativo del Notariado es la Décimo Primera, cuyo texto es como sigue:

“El módulo denominado “Sistema Notario” aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP es de uso obligatorio para los notarios. El notario deberá incorporar, modificar o eliminar la información que se encuentre habilitada en el mencionado sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados.

Serán rechazados por el diario de la oficina registral la presentación de títulos realizados por el notario, su dependiente acreditado, o por persona distinta que no hayan sido incorporados en el módulo “Sistema Notario”.

Cuando el notario no tenga las facilidades tecnológicas, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral del ámbito geográfico correspondiente al domicilio notarial orientará sobre el empleo del módulo “Sistema Notario”, dándole las facilidades a fin de acudir a la Oficina Registral para acceder a Internet.

La información de los dependientes de notaría que fueron acreditados ante el Registro con la presentación de una solicitud en soporte papel sólo

¹³ 8.2 Incorporación de información en el módulo “Sistema Notario” por el Jefe de la Unidad Registral.

Cuando el notario no haya solicitado el acceso al módulo Sistema Notario, la información presentada en soporte papel del dependiente de notaría, sello, firma, u otra, será incorporada por el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral del ámbito geográfico correspondiente al domicilio notarial en el plazo máximo de siete (07) días hábiles, contados desde el día siguiente de su ingreso en la Oficina Registral.

Dentro de dicho plazo, el Jefe de la Unidad Registral deberá realizar las verificaciones que considere necesarias con la finalidad de comprobar la autenticidad del documento.

En el caso del Jefe de la Unidad de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, podrá delegar dicha competencia.

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

tendrá eficacia por el plazo de noventa (90) días calendarios contados desde el día siguiente de la publicación en el Diario Oficial El Peruano de la presente disposición”. (El resaltado es nuestro).

De la disposición antes transcrita se colige que el módulo “Sistema Notario” ahora es de uso obligatorio para los notarios.

24. En ese sentido, estos profesionales del derecho deberán solicitar la incorporación, modificación o eliminación de sus sellos, firmas u otra información respecto de ellos o sus dependientes acreditados que a la fecha se encuentre habilitada en el mencionado módulo.

La norma también prescribe que la oficina de diario deberá rechazar la presentación de títulos efectuada por el notario, su dependiente acreditado u otra persona distinta cuyos datos no hayan sido incorporados en el citado módulo.

El carácter ineludible de la obligación impuesta a los notarios es de tal magnitud que el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral en que se encuentre ubicado el oficio notarial deberá brindar las facilidades tecnológicas pertinentes en la oficina registral al notario que no esté en la posibilidad de acceder a internet.

25. En el caso bajo análisis, podemos apreciar que en los partes notariales de las escrituras públicas de compraventa del 11/2/2011 y 4/3/2011 otorgadas ante notario de Barranca Antonio Restuccia Atoche adjuntas al título alzado, consta la autorización para su presentación en el Registro otorgada a Sara María Pajuelo Osorio, identificada con D.N.I. N° 45047006.

Sin embargo, efectuada la consulta en el módulo “Sistema Notario” de la Sunarp, podemos advertir que los datos de la presentante del título Sara María Pajuelo Osorio no han sido incorporados por el notario de Barranca Antonio Restuccia Atoche para la presentación de los referidos instrumentos públicos, tal como establece la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049¹⁴, modificada por el Decreto Legislativo N° 1232¹⁵.

¹⁴ Se dictó el Decreto Legislativo del Notariado, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26/6/2008, encontrándose vigente desde el 27/6/2008.

¹⁵ **Sétima.** - La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la solicitud de inscripción del título al interesado para que éste continúe la tramitación del procedimiento, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. El notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignar en estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación.

Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo “Sistema Notario” que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. **Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario**

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

Por consiguiente, corresponde **confirmar el numeral 3 de la observación** formulada por el registrador (e).

26. Sin perjuicio de lo expuesto, en cuanto a la independización de predios sujetos a copropiedad, debe indicarse que en el CXLIX Pleno del Tribunal Registral realizado el 2 de mayo de 2016 se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS SUJETOS A COPROPIEDAD

Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.

Los motivos por los que se adoptó el citado acuerdo fueron los siguientes:

- En lo que respecta a la independización de un predio sujeto a copropiedad, la duda que surge es si para ello se requiere unanimidad o si basta el consentimiento de copropietarios que representan la mayoría absoluta de las cuotas ideales sobre el predio.
- Es claro que la independización no implica gravar, arrendar o dar en comodato el bien. La cuestión pasa entonces por definir si la independización constituye acto de disposición o implica la introducción de modificaciones en él, pues de ser así (uno u otro), se requerirá de unanimidad de los copropietarios.
- Consideramos claro que la independización no constituye acto de disposición, pues si bien existen diversas nociones de “acto de disposición”, casi todas las opiniones coinciden en que tiene por efecto provocar la salida de un derecho del patrimonio o la disminución de su valor en forma duradera, implicando la transferencia o alteración esencial del patrimonio.
- El tema más dudoso es el relativo a si la independización implica “modificaciones” en el predio. Al respecto, es indudable que a nivel registral, el predio antes de la independización y luego de la independización, no es exactamente igual, esto es, ha sufrido modificaciones.
- Sin embargo, entendemos que cuando el Art. 971 del Código Civil se refiere a “introducir modificaciones” en el bien, no se refiere a cualquier modificación, sino a aquellas que alteren su sustancia o finalidad.
- Entonces, cabe preguntarse si la independización implica una modificación sustancial en el bien.
- Para responder ello podemos recurrir al inciso c) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que establece como requisito para la subdivisión de predio urbano, que se adjunte documento privado suscrito por los propietarios que no intervinieron en el trámite de subdivisión. De ello se concluye que se requiere unanimidad.
- De otro lado, realizando un análisis práctico de lo que puede implicar una independización, podemos afirmar incluso que con ella se puede afectar el

incorporará en el Módulo “Sistema Notario” los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.

Las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios o boletas notariales”. (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

valor comercial del bien y por tanto menoscabar el patrimonio de los copropietarios. En muchos casos el valor comercial de un predio matriz será mayor a la sumatoria de los valores comerciales de los predios subdivididos, pues definitivamente el destino que se le dé al predio matriz puede ser distinto al destino que se le dé a los predios subdivididos. Así por ejemplo en el primer caso puede dársele un fin comercial y en el segundo caso, por la dimensión del lote solo podría dársele un fin habitacional. Como vemos, habría que hacer un análisis por cada caso para determinar que con la independización no se menoscaba el valor del predio, pues basta que sí haya un detrimento del valor para que podamos afirmar que la independización es un acto de modificación sustancial del bien.

- Si bien podría afirmarse que la independización es un acto de administración y que por tanto sólo se requiere de la mayoría de los copropietarios para independizar un predio, debemos tener presente qué se entiende por actos de administración. Dentro de los actos jurídicos con contenido económico, los actos de administración de un patrimonio son aquellos que no lo comprometen esencialmente, sino que son actividades normales para conservarlo, explotarlo y emplear sus rentas. Son ejemplos de actos de administración, la percepción de alquileres, la reparación de un edificio, la siembra de un campo o su cosecha, o la venta de los productos obtenidos. Como vemos, realizando estos actos, el patrimonio se mantiene intacto o se acrecienta, pero no disminuye, ni se altera en forma sustancial. Sin embargo, la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del mismo, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.

De lo expuesto, tenemos que en los títulos cuya rogatoria implica la independización deberán contar con el consentimiento expreso de la totalidad de copropietarios registrales.

27. Bajo dicho contexto, podemos advertir que también forma parte de la rogatoria la inscripción de la compraventa del sub lote 87 (remanente) contenida en el parte notarial de la escritura pública del 11/2/2011 extendida ante notario de Barranca Antonio Restuccia Atoche, otorgada por la sociedad conyugal conformada por Luis Osorio Uribe y Guillermina Vicuña de Osorio a favor de María Valeriana Osorio Vicuña, por lo que esta última ostentaría dominio sobre el predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 60089079 del Registro de Predios de Huaral.

Ahora bien, estando a que forma parte de la rogatoria el fraccionamiento del predio matriz como consecuencia de la fábrica levantada sobre el sub lote 87-A, corresponde que María Valeriana Osorio Vicuña preste su consentimiento a la independización rogada, conforme a lo previsto en el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.

Por tanto, **en aplicación del literal c.2)¹⁶ del artículo 33 del RGRP, corresponde señalar que el título adolece del defecto subsanable indicado en el presente considerando.**

¹⁶ Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

RESOLUCIÓN No. - 4489 -2022-SUNARP-TR

Interviene la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor, autorizada mediante Resolución N° 250-2022-SUNARP/PT del 30/9/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR las observaciones formuladas por el registrador público (e) del Registro de Predios de Huaral (con la precisión referida en el considerando 18) al título referido en el encabezamiento, **y señalar que el mismo adolece del defecto subsanable** consignado en el último considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

Tribunal/Resoluciones2022/título N° 2019389-2022

P.BH

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:
(...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(...)

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

(...).