



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 597-2023-SUNARP-TR****Lima, 10 de febrero del 2023.**

APELANTE : **MIRIAM AMANDA RENGIFO RÍOS**
TÍTULO SID : N° 2699445 del 12/9/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 84838 del 12/12/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización.
SUMILLA :

DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación que subsana los defectos u obstáculos consignados por el registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P02079776 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- Declaración jurada suscrita por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firma certificada por notario de Lima José Urteaga Calderón el 9/9/2022.
- Copia literal de la partida N° P02079776 del Registro de Predios de Lima.
- Reglamento Interno en documento privado suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, con firmas certificadas por notario de Lima José Urteaga Calderón el 26/8/2022.
- FOR N° 2 suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima José Urteaga Calderón el 26/8/2022 y 6/9/2022, respectivamente.
- Memoria descriptiva de independización suscrita por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima José Urteaga Calderón el 26/8/2022 y 6/9/2022, respectivamente.

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

- Informe Técnico de verificación suscrito por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas con firma certificada por notario de Lima José Urteaga Calderón el 6/9/2022.
- Plano de Localización y ubicación (Lámina U-01).
- Plano de Arquitectura- Distribución de Plantas (Lámina A-01).
- Plano de Independización (Lámina I-01).

* Los planos se encuentran suscritos por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima José Urteaga Calderón el 26/8/2022 y 6/9/2022, respectivamente.

Con el reingreso del 22/11/2022, se adjunta la documentación siguiente:

- Reglamento Interno en documento privado suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, con firmas certificadas por notario de Lima José Urteaga Calderón el 21/11/2022.
- FOR N° 2 suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima José Urteaga Calderón y notario de Lima Eduardo Laos de Lama, respectivamente, el 21/11/2022.
- Memoria de independización suscrita por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima José Urteaga Calderón y notario de Lima Eduardo Laos de Lama, respectivamente, el 21/11/2022.
- Plano de Localización y ubicación (Lámina – U01) suscrito por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firma certificada por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 21/11/2022.
- Plano de Arquitectura Distribución Planta (Lámina A-01) suscrito por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firma certificada por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 21/11/2022.
- Plano de Independización (Lámina I-01) suscrito por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firma certificada por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 21/11/2022.

Con el recurso de apelación se acompañan los siguientes documentos:

- Copia literal de la partida N° P02079776 del Registro de Predios de Lima.
- Anexo 1 con los datos de la copropietaria Delia Romero Pacheco y Anexo N° 4 suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 5/12/2022 y el 7/12/2022, respectivamente.
- FOR N° 2 suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 5/12/2022 y el 7/12/2022, respectivamente.

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

- Reglamento Interno en documento privado suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, con firma certificada por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 5/12/2022.
 - Memoria de independización suscrita por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 5/12/2022 y el 7/12/2022, respectivamente.
 - Plano de Localización y Ubicación (Lámina U-01).
 - Plano de Arquitectura- Distribución de plantas (Lámina A-01).
 - Plano de Independización (Lámina I-01).
- * Los planos se encuentran suscritos por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firma certificada por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 7/12/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Eric Hugo Jesús Molina Palante denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

DECLARATORIA DE FÁBRICA, REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN

Visto el reingreso de fecha 22/11/2022, conforme a los documentos presentados, se debe señalar las siguientes observaciones:

1. Se omite adjuntar el anexo donde figure los datos de la copropietaria DELIA ROMERO PACHECO.
2. En la memoria descriptiva de independización con firma certificada de fecha 21/11/2022, se consigna que la Unidad Inmobiliaria N° 2 (segundo piso) tiene un área ocupada de 74.33 m2, discrepando con el plano de independización donde se consigna con área ocupada de 70.88m2.
3. En el plano de independización con certificación de firmas el 21/11/2022, se omite consignar la medida de la colindancia del lado izquierdo.
4. Con respecto al reglamento interno se debe señalar lo siguiente:
 - 4.1. En el artículo 3 se consigna como total de área ocupada de la Unidad Inmobiliaria N° 1: 80.85m2 y Unidad Inmobiliaria N° 2: 80.85m2, omitiendo el área ocupada del segundo piso que en total sería la sumatoria correcta Unidad Inmobiliaria N° 1: 141.82 m2 y Unidad Inmobiliaria N° 2: 151.73 m2.
 - 4.2. En los artículos 7 y 8 (porcentaje de participación), se consigna que la Unidad Inmobiliaria N° 1 y N° 2 tienen como porcentaje de participación 50% cada uno. Pero al revisar el porcentaje respecto al área ocupada de cada unidad, se debe señalar que el porcentaje de participación correcto con respecto a la Unidad Inmobiliaria N° 1 es de 48.31 % y la Unidad Inmobiliaria N° 2 es de 51.69 %.
 - 4.3. En el art. 15 en el inciso b se consigna que la participación de cada propietario es en mérito al porcentaje que señala en el artículo 5, pero lo correcto es que la descripción de los porcentajes de participación se encuentra establecidos en el artículo 6. Sírvase subsanar.

*Toda modificación y/o subsanación deberá efectuarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento que se modifica y/o subsana.

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

Los datos que obran en los documentos que se adjunten en vía de subsanación deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N° 992-2008-SUNARP-TR-L, de 12/09/2008.

Presente un juego original y dos copias de la documentación materia de subsanación, de conformidad con los artículos 29° y 31° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 27157).

BASE LEGAL: Numeral V del Título Preliminar; artículos 31° y 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2011° del Código Civil; Ley 30830; D.S. N° 008-2019-VIVIENDA; Ley N° 27157; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- De acuerdo a la evaluación y a lo indicado por el registrador, el título contaba con observaciones subsanables; por tal motivo el 21/11/2022 se adjunta nueva documentación acompañado de un escrito; sin embargo, el título fue nuevamente observado solicitándose una serie de modificaciones.
- Por motivos de salud le ha sido imposible presentar la subsanación en el plazo señalado.
- Al ya haber subsanado las observaciones, solicita se levanten las observaciones y se disponga la inscripción del título. Para ello, adjunta nueva documentación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P02079776 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el lote 1 de la Mz. E del Grupo F del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

El predio submateria cuenta con un área de 161.7m², siendo sus linderos y medidas perimétricas los siguientes:

Frente : 10.10 con la calle G
Derecha : 16.00 con la calle 4
Izquierda : 16.10 con el lote 2
Fondo : 10.05 con el lote 14.

En el asiento 00003 corre registrado el dominio del predio a favor de Delia Romero Pacheco (soltera) y Luis Alberto Romero Pacheco (soltero), quienes lo adquirieron en mérito de la escritura pública del 30/10/2013 otorgada ante notario de Lima Roque Alberto Díaz Delgado.

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

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:

- Si procede presentar documentación que subsana los defectos u obstáculos consignados por el registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

VI. ANÁLISIS

1. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157¹ y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC², posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA³, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁴.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley. Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Así, requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

2. 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

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20/7/1999.

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

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

reglamento interno, de ser el caso, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

Así, de acuerdo a esta disposición, se extendió el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157 para edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, señalando en su Única Disposición Complementaria Transitoria que los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20/7/1999 o dentro del plazo establecido por la Disposición Complementaria Décimo Cuarta de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley N° 28437, y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente Ley.

3. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P02079776 del Registro de Predios de Lima.

El título ha sido objeto de una serie de observaciones, respecto de las cuales se acompaña documentación subsanatoria con el recurso de apelación, refiriendo la apelante que por motivos de salud no las pudo reingresar a tiempo, por lo que solicita que dicha documentación sea evaluada y se disponga la inscripción del título.

4. En cuanto a la presentación de documentación subsanatoria ante esta segunda instancia, en el CCVIII (208) Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo vinculante para esta instancia:

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”.

Conforme lo expuesto, el apelante podrá presentar junto al recurso de apelación o mediante escrito ingresado ante la secretaría del Tribunal Registral, documentación que permita subsanar los defectos señalados por el registrador.

En consecuencia, en aplicación del citado acuerdo, esta instancia procederá con la calificación de la documentación subsanatoria remitida por el administrado, para así determinar si los defectos consignados por el registrador aún subsisten.

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

Previamente a ello, es necesario describir el antecedente registral a efectos de ver el contexto en el que la regularización se está solicitando inscribir.

5. En la partida electrónica N° P02079776 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el lote 1 de la Mz. E del Grupo F del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; con un área de 161.7m², siendo sus linderos y medidas perimétricas los siguientes:

Frente : 10.10 con la calle G
 Derecha : 16.00 con la calle 4
 Izquierda : 16.10 con el lote 2
 Fondo : 10.05 con el lote 14.

En el asiento 00003 corre registrado el dominio del predio a favor de Delia Romero Pacheco (soltera) y Luis Alberto Romero Pacheco (soltero).

6. De acuerdo a la documentación presentada con el título, se está declarando en vía de regularización una fábrica de dos pisos, edificación sobre la cual se está constituyendo un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común originado dos unidades inmobiliarias:

- Unidad Inmobiliaria N° 1 (1er y 2do piso).
- Unidad Inmobiliaria N° 2 (1er y 2do piso).

Mediante reingreso del 22/11/2022, se acompañó -entre otros documentos- el Reglamento Interno, la memoria de independización y plano de independización que cuenta con la certificación notarial de firmas el 21/11/2022; documentación que indica la siguiente información:

Unidad Inmobiliaria N° 2:

Memoria descriptiva:

- **Primer Piso:** Cochera y escalera de acceso al segundo piso.

Tiene un **Área Ocupada de 80.85 m²**.

Área Techada de **A.T.= 80.85 m²** y un Área Libre de **A.L.= 0.00 m²**

- **Segundo Piso:** Hall de ingreso, Sala – Comedor, cocina, baño, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3.

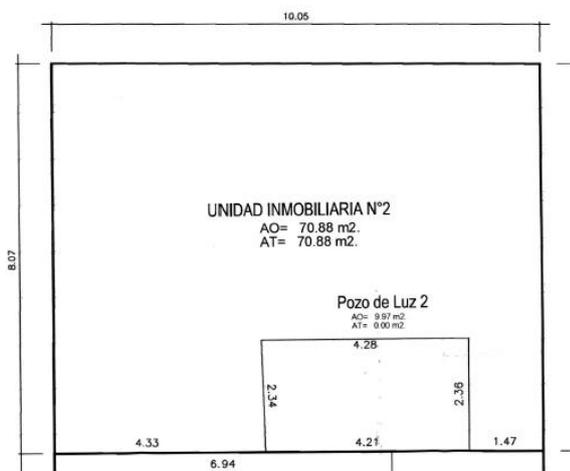
Tiene un **Área Ocupada de 74.33 m²**, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Área Techada de **A.T.= 70.88 m²**. y un Área Libre de **A.L.= 9.97 m²**.

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

Plano de independización:

AIRES DEL LOTE 14



SEGUNDO PISO			
ITEM	DESCRIPCION	AREA OCUPADA	AREA TECHADA
1	UNIDAD INMOBILIARIA 1	60.97	60.97
2	POZO DE LUZ 1	19.88	0.00
SUB TOTAL		80.85	60.97
ITEM	DESCRIPCION	AREA OCUPADA	AREA TECHADA
1	UNIDAD INMOBILIARIA 2	70.88	70.88
2	POZO DE LUZ 2	9.97	0.00
SUB TOTAL		80.85	70.88
TOTAL		161.70	131.85

De lo expuesto, podemos apreciar que en relación al área ocupada de la Unidad Inmobiliaria N° 2 (segundo piso) existe discrepancia entre la memoria descriptiva (74.33m²) y el plano de independización (70.88m²).

7. Ahora bien, a efectos de subsanar las observaciones formuladas por el registrador, se ha presentado nueva documentación (FOR, reglamento interno, memoria descriptiva y planos), conforme se ha detallado en el Rubro I de esta Resolución, la cual cuenta con certificación notarial de firmas el 5/12/2022 y 7/12/2022; apreciándose que en los citados documentos se han corregido los datos, a efectos de que exista coincidencia entre sí, lo que subsanaría las discrepancias advertidas por la primera instancia. Así, en la documentación adjuntada con el recurso de apelación, se advierte la siguiente información:

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

Memoria descriptiva:

SEGUNDO PISO

Uso: Vivienda
 Área Ocupada: 80.85 m²
 Área Techada: 70.88 m²
 Descripción de los ambientes: Escalera de ingreso, Hall, Cocina, Sala - Comedor, Dormitorio 1, 2, 3 y Baño.

Plano de independización:



SEGUNDO PISO			
ITEM	DESCRIPCION	AREA OCUPADA	AREA TECHADA
1	UNIDAD INMOBILIARIA 1	80.85	60.97
SUB TOTAL		80.85	60.97
ITEM	DESCRIPCION	AREA OCUPADA	AREA TECHADA
1	UNIDAD INMOBILIARIA 2	80.85	70.88
SUB TOTAL		80.85	70.88
TOTAL		161.7	131.85

De lo expuesto, podemos apreciar que en los citados documentos se han corregidos los datos, a efectos de que exista coincidencia entre sí, lo que subsanaría las discrepancias advertidas por la primera instancia; por lo que corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador.

8. Asimismo, con el recurso de apelación se acompañó Anexo N° 1 – Ley N° 27157, suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, y por el arquitecto Luis Guillermo Canales Lencinas, con firmas certificadas por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 5/12/2022 y el 7/12/2022, respectivamente, con la siguiente información:

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

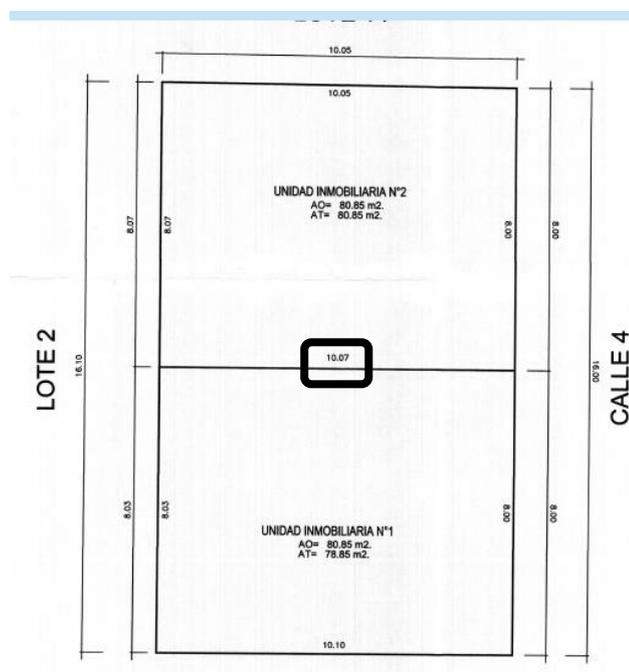
ANEXO N° 1
LEY N° 27157
DATOS DE LOS SOLICITANTES
PERSONAS NATURALES

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ROMERO PACHECO				DELIA	
Apellidos				Nombres	
L.E. <input type="checkbox"/>	D.N.I. <input checked="" type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	No. 10248669	
PUEBLO JOVEN HORACIO ZEVALLOS GAMEZ MZ. E LOTE 01 GRUPO					
Domicilio					
Estado Civil:	Soltero <input checked="" type="checkbox"/>	Casado <input type="checkbox"/>	Viudo <input type="checkbox"/>	Divorciado <input type="checkbox"/>	Separado judicialmente <input type="checkbox"/>
Apellidos y nombres del (la) cónyuge					

Como podemos apreciar, se han consignado los datos de la copropietaria Delia Romero Pacheco, por lo que corresponde **dejar sin efecto el numeral 1 de la observación** planteada por la primera instancia.

9. En relación a la omisión del dato referido a la colindancia señalada por el registrador, con el presente recurso se adjuntó nuevo plano de independización que cuenta con certificación notarial de firmas el 7/12/2022, el cual señala lo siguiente:



Así, podemos apreciar que se cumple con subsanar la omisión advertida por la primera instancia, por lo que corresponde **dejar sin efecto el numeral 3 de la denegatoria de inscripción**.

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

10. De otro lado, el artículo 15 inciso b) del Reglamento Interno adjuntado mediante reingreso del 21/11/2022 señaló lo siguiente:

Artículo 15°. - Convocatoria y Quórum.

a) La convocatoria a Junta se efectuará, mediante comunicaciones escritas, que contendrán, obligatoriamente, la designación asuntos a tratar, utilizando cualquier medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación; sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en lugares visibles de la UNIDAD INMOBILIARIA.

b) Cada propietario participara en la Junta, en función del porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el Artículo 5° del presente Reglamento. Dichos Porcentaje servirán, tanto para establecer el Quorum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

Como se puede advertir, el referido artículo remite al artículo 5 del reglamento interno cuando señala que cada propietario participará en función del porcentaje de participación, lo cual constituye un dato errado pues el artículo que regula dicho aspecto es el artículo 6 del mismo reglamento interno. Ahora bien, a efectos de subsanar dicha discrepancia se adjuntó con el recurso de apelación nuevo reglamento interno que cuenta con certificación notarial de firmas el 5/12/2022, el cual indica:

Artículo 15°. - Convocatoria y Quórum.

a) La convocatoria a Junta se efectuará, mediante comunicaciones escritas, que contendrán, obligatoriamente, la designación asuntos a tratar, utilizando cualquier medio que permita tener constancia de recepción de dicha citación; sin perjuicio de la obligatoria publicación de la misma en las pizarras o vitrinas que debe mantener la administración en lugares visibles de la UNIDAD INMOBILIARIA.

b) Cada propietario participara en la Junta, en función del porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes que le corresponda, según lo establecido en el Artículo 6° del presente Reglamento. Dichos Porcentaje servirán, tanto para establecer el Quorum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la junta de Propietarios, como para la toma de decisiones.

Conforme a lo expuesto, podemos apreciar que se subsanó el defecto advertido por la primera instancia, por lo que corresponde **dejar sin efecto el numeral 4.3 de la observación** planteada.

11. Asimismo, en relación a los artículos 3, 7 y 8 del Reglamento Interno adjuntado vía reingreso el 21/11/2022, se advierte lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

Artículo 3°. – Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

Las Unidades Inmobiliarias de propiedades exclusivas que forman parte del INMUEBLE son:

Denominación	Número	A. Ocupada	A. Techada	Uso
Unidad Inmobiliaria	1	80.85 m2	139.82 m2	Vivienda
Unidad Inmobiliaria	2	80.85 m2	151.73 m2	Vivienda

Artículo 4°. - Áreas y bienes de propiedad común

Las áreas y bienes de propiedad común que forman parte de la unidad inmobiliaria son:

Áreas comunes

Nivel	Uso	A. Ocupada	A. techada	Destino/Condición
Segundo Piso	Pozo de Luz 1	19.88m2	0.00m2	Ventilación/iluminación
Segundo Piso	Pozo de Luz 2	9.97m2	0.00m2	Ventilación/iluminación

(...)

Artículo 7.- Participación en los gastos comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración del INMUEBLE, es determinado con base en las áreas ocupadas por cada una de las unidades.

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes, son los siguientes:

<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
Unidad Inmobiliaria 1	50.00%
Unidad Inmobiliaria 2	50.00%
	100.00%

Artículo 8°. - Variación y reajuste de los porcentajes de participación

Los porcentajes de participación en los bienes comunes y/o en los gastos comunes, fijados en los artículos precedentes, así como los criterios usados en cada caso, podrán variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios, salvo en los siguientes casos en los que no se requiere acuerdo de la junta:

- a) De producirse variaciones en el área de las secciones de uso exclusivo, por obras de remodelación, ampliación y demolición, ejecutadas por su propietario, podrán recomponerse los porcentajes de participación, una vez concluida la obra. Los gastos que ocasione la modificación de este reglamento deberán ser asumidos por el propietario de la unidad inmobiliaria afectada.

Si la modificación del área de la sección exclusiva fuese el resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios en beneficio de las áreas comunes, el costo de la modificación de este reglamento corresponderá a todos los propietarios en forma proporcional.

- b) De efectuarse alguna acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales, en la misma forma y proporción en que estas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de este reglamento corresponderán al propietario de la sección afectada.

En ambos casos la modificación de los porcentajes en este reglamento, puede ser solicitada por el interesado o dispuesta por el presidente de la Junta de la Directiva en su caso.

De lo expuesto, tenemos que el artículo 3 del Reglamento Interno consignó que el área ocupada de cada U.I. N° 1 y U.I. N° 2 es de 80.85 m2. Sin embargo, dicho dato no guarda concordancia con la documentación presentada, pues no se consideró el área ocupada del segundo piso de cada unidad inmobiliaria (19.88m2 y 9.97m2, respectivamente).

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

Asimismo, en los artículos 7 y 8 del reglamento interno se consigna que las referidas unidades tienen como porcentaje de participación el 50% cada una. No obstante, al revisar el porcentaje respecto al área ocupada de cada unidad, se advierte que corresponde a la U.I. N° 1 el 48.31% y a la U.I. N° 2 el 51.69%.

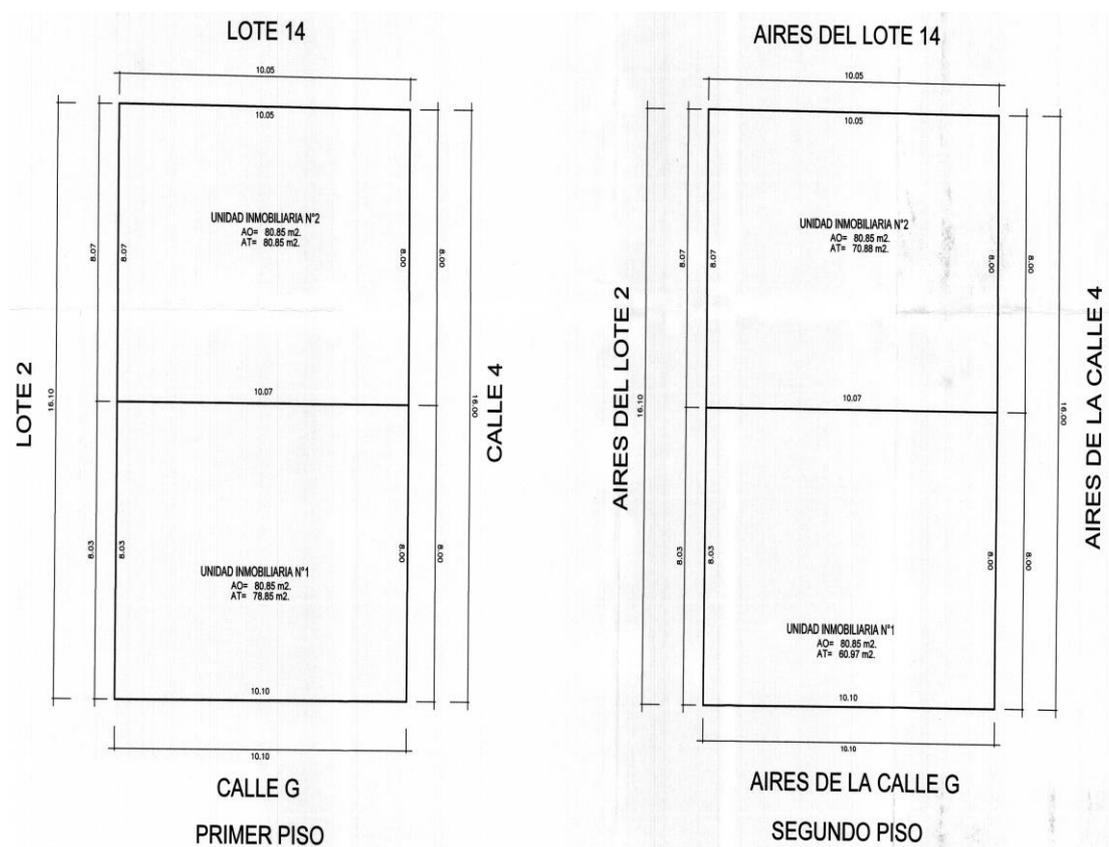
12. Ahora bien, a efectos de subsanar dicha discrepancia se adjuntó con el recurso de apelación nuevo reglamento interno suscrito por Delia Romero Pacheco y Luis Alberto Romero Pacheco, con firma certificada por notario de Lima Eduardo Laos de Lama el 5/12/2022, el cual indica:

Artículo 3°. – Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva				
Las Unidades Inmobiliarias de propiedades exclusivas que forman parte del INMUEBLE son:				
Denominación	Número	A. Ocupada	A. Techada	Uso
Unidad Inmobiliaria	1	161.70 m2	139.82 m2	Vivienda
Unidad Inmobiliaria	2	161.70 m2	151.73 m2	Vivienda
Artículo 4°. - Áreas y bienes de propiedad común				
Las áreas y bienes de propiedad común que forman parte de la unidad inmobiliaria son:				
<u>Bienes Comunes</u>		<u>Condición</u>		
(...)				
Artículo 7.- Participación en los gastos comunes				
El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de los gastos que demande la atención de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y/o los bienes comunes y la administración del INMUEBLE, es determinado con base en las áreas ocupadas por cada una de las unidades.				
Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes, son los siguientes:				
<u>Unidad Inmobiliaria</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>			
Unidad Inmobiliaria 1	50.00%			
Unidad Inmobiliaria 2	50.00%			
	100.00%			
Artículo 8°. - Variación y reajuste de los porcentajes de participación				
Los porcentajes de participación en los bienes comunes y/o en los gastos comunes, fijados en los artículos precedentes, así como los criterios usados en cada caso, podrán variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la Junta de Propietarios, salvo en los siguientes casos en los que no se requiere acuerdo de la junta:				
a) De producirse variaciones en el área de las secciones de uso exclusivo, por obras de remodelación, ampliación y demolición, ejecutadas por su propietario, podrán recomponerse los porcentajes de participación, una vez concluida la obra. Los gastos que ocasione la modificación de este reglamento deberán ser asumidos por el propietario de la unidad inmobiliaria afectada.				
Si la modificación del área de la sección exclusiva fuese el resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios en beneficio de las áreas comunes, el costo de la modificación de este reglamento corresponderá a todos los propietarios en forma proporcional.				
b) De efectuarse alguna acumulación, división o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales, en la misma forma y proporción en que estas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de este reglamento corresponderán al propietario de la sección afectada.				
En ambos casos la modificación de los porcentajes en este reglamento, puede ser solicitada por el interesado o dispuesta por el presidente de la Junta de la Directiva en su caso.				

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

Asimismo, se aprecia de los planos presentados con el recurso de apelación lo siguiente:

Del plano de independización (Lámina I-01):

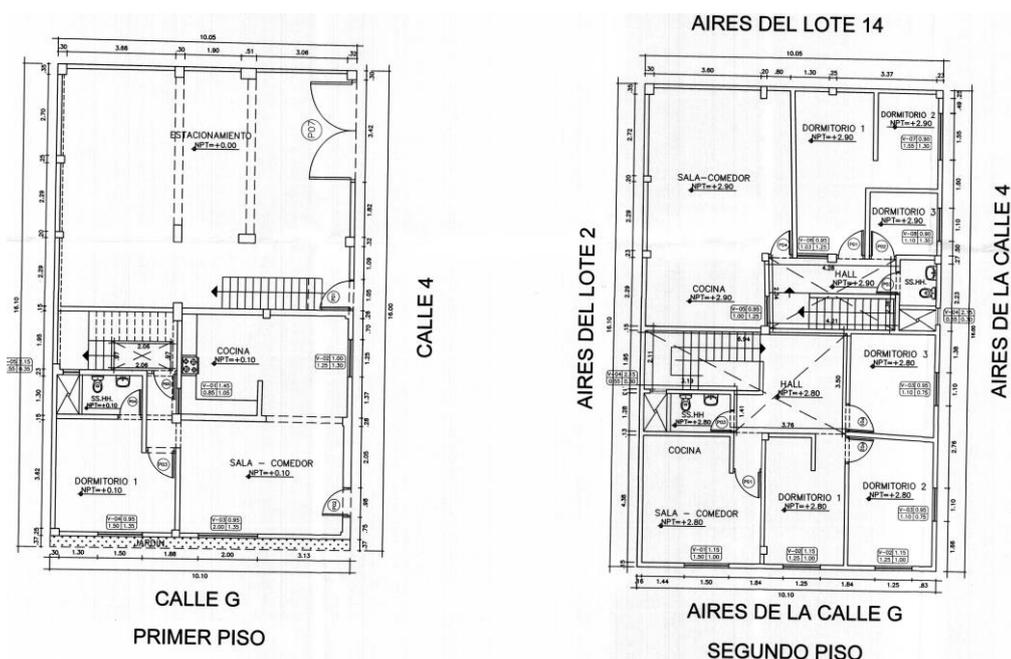


En dicho plano figura además el siguiente cuadro de áreas para el segundo piso:

SEGUNDO PISO			
ITEM	DESCRIPCION	AREA OCUPADA	AREA TECHADA
1	UNIDAD INMOBILIARIA 1	80.85	60.97
SUB TOTAL		80.85	60.97
ITEM	DESCRIPCION	AREA OCUPADA	AREA TECHADA
1	UNIDAD INMOBILIARIA 2	80.85	70.88
SUB TOTAL		80.85	70.88
TOTAL		161.7	131.85

Del plano de distribución (Lámina A-01):

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR



Realizada la comparación con la documentación anterior, se verifica que en la nueva documentación se ha variado el área ocupada del segundo piso de ambas unidades inmobiliarias, siendo la nueva área: 80.85m². Así, cada unidad inmobiliaria cuenta con la misma área ocupada (161.70m²), correspondiéndole el 50% de participación sobre las áreas comunes.

En ese sentido, **corresponde dejar sin efecto los numerales 4.1 y 4.2 de la observación** formulada por la primera instancia.

13. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En el presente caso, el acto rogado involucra a la partida electrónica N° P02079776 del Registro de Predios de Lima, siendo que de la revisión de dicha partida se advierte que no consta anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título.

Por tal motivo, corresponde **disponer** que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida antes mencionada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN No. - 597 -2023-SUNARP-TR

1. DEJAR SIN EFECTO los numerales 1, 2, 3, 4.1, 4.2 y 4.3 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

2. DISPONER que el registrador público del Registro de Predios de Lima extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción en la partida electrónica N° P02079776 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo dispuesto en el último considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral