



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2199 -2023-SUNARP-TR

Lima, 19 de mayo del 2023

APELANTE : **GUILLERMO QUISPE VILCA**
TÍTULO : N.º 254972 del 26/1/2023.
RECURSO : HTD N.º 037557 del 17/4/2023.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO : Acumulación.
SUMILLA :

ACUMULACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD

Para inscribir la acumulación de secciones de propiedad exclusiva se requiere la modificación del reglamento interno, en el que conste la relación de las secciones de propiedad exclusiva, así como la modificación del área y porcentaje de participación en los bienes comunes de las secciones involucradas en la acumulación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la acumulación de las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas electrónicas N.º 21164680 y N.º 21164679 del Registro de Predios de Cañete.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Documento privado de acumulación de inmuebles firmada por Raúl Francisco Velit Fernández certificada por notario de Pisco, Raúl Eduardo Camacho Camacho, el 6/6/2022.
- Certificado negativo de catastro N.º 1698-2021 del 4/9/2021 expedido por el gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Asia, ing. José Antonio Gonzales Saman.
- Certificado negativo de catastro N.º 1699-2021 del 4/9/2021 expedido por el gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Asia, ing. José Antonio Gonzales Saman.
- Memoria descriptiva firmada por el ingeniero civil Marcos Antonio Cabrera Aguilar y el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torrealva.
- Carta dirigida a Raúl Francisco Velit Fernández firmada por el gerente general de la Inmobiliaria Playa del Golf, Danilo Francisco Travaglini Díaz y por María Isabel León Klenke.
- Solicitud de acumulación firmado por Guillermo Quispe Vilca.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

- Copia del folio 105 del libro de actas (no identificado).
- Plano perimétrico del lote acumulado (Lamina P-03) firmado por el ingeniero civil Marcos Antonio Cabrera Aguilar y el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torrealva.
- Plano de localización y ubicación del lote acumulado (Lámina UL-03) firmado por el ingeniero civil Marcos Antonio Cabrera Aguilar y el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torrealva.
- Plano perimétrico del lote 3 (Lámina P-02) firmado por el ingeniero civil Marcos Antonio Cabrera Aguilar y el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torrealva.
- Plano de localización y ubicación del lote 3 (Lámina UL-02) firmado por el ingeniero civil Marcos Antonio Cabrera Aguilar y el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torrealva.
- Plano perimétrico del lote 2 (Lamina P-01) firmado por el ingeniero civil Marcos Antonio Cabrera Aguilar y el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torrealva.
- Plano de localización y ubicación del lote 2 (Lámina UL-01) firmado por el ingeniero civil Marcos Antonio Cabrera Aguilar y el ingeniero civil Manuel Alejandro Sotelo Torrealva.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Cañete, Adriana Chávez Hernani, formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

(...)

Acto: Acumulación

Antecedente registral: Partida N.º 21164679 y N.º 21164680.

1.- Revisada la documentación presentada y verificado el título archivado conforme al inciso b) de la modificación del art. 6.1 se observa que no consta el consentimiento de la Junta de propietarios para la acumulación solicitada. Subsane dicha omisión con las formalidades de Ley. En tal sentido, sírvase adjuntar el acta de junta de propietarios de modificación de reglamento interno en la que contenga la recomposición de lotes y porcentajes (art. 142º de Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA).

Base legal: art. 31 y 32 del TUO del RGRP, art. 44 de la Ley 27157 y art. 142 del Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA.

(...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- La registradora aplica un criterio equivocado en la calificación del presente título, puesto que la opción recogida corresponde a otro supuesto técnico jurídico, ya que en el presente caso no se han meritado los documentos que se han adjuntado a calificación, limitándose a denegar mi solicitud sin realizar un análisis exhaustivo del

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

acto en el que ya se ha realizado una inscripción, alejándose del concepto de predictibilidad de las inscripciones.

- En aplicación del principio de rogación solicita se realice la calificación integral del presente título en el sentido que la acumulación que ya posee su asidero legal en la modificación del reglamento interno – específicamente en el artículo 6.1 el cual contiene la aprobación de la modificación física de los lotes integrantes del Reglamento Interno – conforme se publicita en el título archivado N.º 559702 del 4/3/2021, señala entre otros aspecto las circunstancias relacionadas a la acumulación a que se refiere los literales a), b) y d) del numeral 6.1 del Reglamento Interno del condominio, documento de aprobación que se adjunta para la calificación con firmas certificadas notarialmente para su respectiva calificación.
- Sin perjuicio de ello, de lo antes mencionado solicita que la calificación se realice al amparo de lo preceptuado en los dos últimos párrafos del artículo 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Asimismo, se aplique el criterio ya usado en la resolución N.º 1665-2022-SUNARP-TR, sobre un acto similar, debiendo guiarse por el principio de predictibilidad en la calificación registral, a efecto de evitar la dilación innecesaria en la calificación registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N.º 21093325 del Registro de Predios de Cañete

En la citada partida obra inscrito la habilitación urbana para uso de vivienda temporal o vacacional Playa del Golf III Etapa del distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima.

En el asiento B00007 se encuentra inscrito el reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad, el cual sufrió modificaciones inscritas en los asientos B00013 y B00014.

Partida N.º 21164679 del Registro de Predios de Cañete

En esta partida corre inscrito el lote 2 de la manzana H de la habilitación Vacacional Playa del Golf III Etapa, ubicado en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, cuenta con un área de 1018.25 m², sujeto al régimen de independización y copropiedad con un porcentaje de participación sobre las áreas y bienes comunes de 0.18261%.

En el asiento C00002 corre inscrita la transferencia por compraventa a favor de Raúl Francisco Velit Fernández, así consta de la escritura pública del 15/9/2020 otorgada ante notario de Lima, Mónica Margot Tambini Ávila.

Partida N.º 21164680 del Registro de Predios de Cañete

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

En esta partida corre inscrito el lote 3 de la manzana H de la habilitación Vacacional Playa del Golf III Etapa, ubicado en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, cuenta con un área de 1000.00 m², sujeto al régimen de independización y copropiedad con un porcentaje de participación sobre las áreas y bienes comunes de 0.17934%.

En el asiento C00002 corre inscrita la transferencia por compraventa a favor de Raúl Francisco Velit Fernández, así consta de la escritura pública del 3/11/2009 otorgada ante notario de Lima, Alfredo Paino Scarpati.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosa Isabel Quintana Livia. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si se requiere presentar el acta de la junta de propietarios que modifique el reglamento interno respecto de la recomposición de los lotes y porcentajes para proceder con la acumulación de lotes sujetos al régimen de independización y copropiedad.

VI. ANÁLISIS

1. La situación especial de confluencia de secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes en un predio es regulada a través de los regímenes denominados de propiedad exclusiva y propiedad común, y de independización y copropiedad.

La Ley 27157, publicada el 20/7/1999, define y regula dichos regímenes legales de las unidades inmobiliarias en las que coexistan bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.

De acuerdo con los artículos 37 y 38 de esta Ley, los propietarios de los edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades inmobiliarias que cuentan en su edificación con zonas comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, pueden elegir entre dos regímenes, siendo los siguientes:

- a) Propiedad exclusiva y propiedad común; o,
- b) Independización y copropiedad.

La Ley establece así la posibilidad de optar por la constitución de cualquiera de estos regímenes, obedeciendo por consiguiente su instalación a la autonomía privada de los propietarios y a la naturaleza de la edificación, requisitos que son concurrentes.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

2. Los regímenes antes detallados, a los que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, también se encuentran establecidos en el Reglamento de la Ley 27157, aprobado por el D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, cuyo TUO fue aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA¹.

En el artículo 126 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA se indica cuáles son las unidades inmobiliarias reguladas por la citada normativa:

Artículo 126.- Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento

Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

- a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
- b) Quintas.
- c) Casas en copropiedad.
- d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.
- e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

Asimismo, el artículo 127 otorga la posibilidad de elección del régimen por el cual se regirá la edificación cuando se indica que:

Artículo 127.- Opción de régimen

Al momento de solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

b) Independización y Copropiedad.

Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores (El resaltado es nuestro).

3. En cuanto al régimen de independización y copropiedad, este supone según lo dispuesto por el artículo 128 del Reglamento de la Ley 27157², la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetos al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil.

¹ Este TUO fue modificado mediante el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12/2/2019.

² Artículo 128.- Concepto

El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una.

Sólo se puede optar por este régimen en el caso de las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d) y e) del Art. 126 de este Reglamento, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección. (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

Agrega este artículo que las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una y que solo se puede optar por dicho régimen en el caso de las quintas, casas en copropiedad, centros y galerías o campos feriales, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

Diremos entonces que la naturaleza del terreno -bien de propiedad exclusiva- es un elemento que distingue a este régimen, acompañado del establecimiento de servicios y zonas comunes.

4. El régimen por el cual se ceñirán las edificaciones se establece en el reglamento interno. El reglamento interno tiene como característica ser un acto o negocio jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir diversos efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta al dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, al vincular indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes³.

La segunda característica fundamental es que da origen a un régimen especial de propiedad (propiedad exclusiva y propiedad común), en el cual se establece un sistema complejo de facultades, limitaciones, cargas y obligaciones, que viene a constituir una *lex rei* que vincula a los otorgantes del acto y a los sucesivos adquirientes⁴.

En sentido similar, en la doctrina española se ha definido al reglamento interno como aquellas normas de régimen interior, acordadas por la mayoría de los propietarios, con el objeto de regular, dentro de los límites establecidos por la ley, los detalles de la convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes⁵.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la acumulación de las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas electrónicas N.º 21164680 y N.º 21164679 del Registro de Predios de Cañete.

La registradora formula observación señalando que no consta el consentimiento de la Junta de propietarios para la acumulación, requiriendo para ello adjuntar el acta de junta de propietarios de la modificación de

³ Así se señala en los "Antecedentes y consideraciones" de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común" (Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN), aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN.

⁴ *Ibíd.*

⁵ FUENTES LOJO, Juan Ventura. *Novísima Suma de la Propiedad Horizontal*. Tomo I, Bosch, Barcelona, 1998, págs. 596-597.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

reglamento interno en la que contenga la recomposición de lotes y porcentajes.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

6. Con relación a la acumulación, subdivisión o independización de inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el artículo 44 de la Ley 27157 señala lo siguiente:

Artículo 44.- De la acumulación, subdivisión o independización

Los propietarios pueden acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones. Los derechos sobre los bienes de dominio común se obtendrán sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la Junta de Propietarios para que proceda a la modificación respectiva del reglamento interno y asume los gastos que se generen.

En concordancia con la norma sustantiva, el primer párrafo del artículo 133 del TUO del Reglamento de la Ley 27157 establece que:

Artículo 133.- Ejecución de Obras, acumulación, subdivisión o independización de secciones de propiedad exclusiva

Los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividirlas o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

(...).

Por su parte, el artículo 142 del mismo Reglamento prevé lo siguiente:

Artículo 142.- Porcentajes de participación de los propietarios y su reajuste

Los porcentajes de participación de los propietarios en el dominio de los bienes comunes, se fijarán en el Reglamento Interno.

En caso de producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, podrán recomponerse los porcentajes en la forma que esté prevista en dicho Reglamento o, en su defecto, por acuerdo de la Junta de Propietarios.

En caso de 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 éstas fueron acumuladas, subdivididas o independizadas, según sea el caso. En estos supuestos, el interesado solicitará a la Junta de Propietarios que proceda a la modificación del Reglamento Interno asumiendo los gastos que ésta demande.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

(El resaltado es nuestro)

7. Es de señalar que mediante Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008 se aprobó la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que estableció los criterios para la calificación e inscripción del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, publicada el 26/12/2008 en el diario oficial El Peruano. Cabe señalar que la citada directiva se aplica también al régimen de independización y copropiedad, según disposición expresa del numeral 5.20⁶.

Dicha directiva dispuso en el numeral 5.4 lo siguiente:

5.4. ACUMULACIÓN, SUBDIVISIÓN E INDEPENDIZACIÓN

El propietario de secciones de dominio exclusivo puede acumularlas, subdividirlas o independizarlas por acto propio.

Para formalizar la modificación del reglamento interno se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

Si el reglamento interno contiene cláusulas especiales de consentimiento previo, el propietario podrá acumular, subdividir e independizar por escritura pública unilateral en la que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas. La modificación también puede ser dispuesta sólo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.

(El resaltado es nuestro)

En los considerandos de la referida Directiva se señala que:

- En los casos de acumulación, independización o subdivisión, estos son actos de potestad del propietario individual, por lo que en sí solo requieren un consentimiento meramente formal de la junta para aprobar las respectivas modificaciones del reglamento interno.
- En los casos de acumulación o independización se produce un fenómeno complejo: a) variación de área y b) nacimiento de nuevas fincas registrales. Siendo ello así, resulta imperativo que se modifique el reglamento interno en tanto nacerá una nueva finca que requiere porcentaje de participación en las zonas comunes, lo cual exige además el reajuste de las cuotas de las fincas anteriores (Art. 142 del Reglamento).
- Para tal efecto el propietario notifica a la Junta de Propietarios de tales hechos, a fin de que proceda a la modificación respectiva del reglamento interno. Si esta se muestra renuente a modificar el reglamento, el interesado podrá acudir ante el juez a fin de que la junta sea condenada a formalizar el acuerdo en mérito a la obligación impuesta legalmente. El artículo 142 del reglamento también exige que el acuerdo se apruebe por la junta a pedido del interesado.
- El reglamento interno puede permitir, a través de una cláusula expresa, que el mismo propietario pueda fijar unilateralmente las cuotas, supuesto en el que no será necesario un acuerdo de la junta de propietarios, bastando que

⁶ 5.20. APLICACIÓN DIRECTA.-

La presente directiva se aplica también al régimen de independización y copropiedad.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

la modificación de porcentajes pueda ser solicitada por el interesado o ser dispuesta por el presidente de la junta. Un reglamento interno con tal cláusula contendría una hipótesis típica de “consentimiento previo”.

8. Como puede apreciarse, si bien se reconoce como potestad del propietario de secciones de propiedad exclusiva: acumularlas, subdividirlas o independizarlas, por acto propio, necesariamente se requiere de la modificación del reglamento interno. Así, el reglamento interno - obligatoriamente y por mandato del artículo 153 del TUO del Reglamento de la Ley 27157⁷- contiene la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas y numeración, así como los porcentajes de participación que corresponden en los bienes y en los gastos comunes.

La acumulación, subdivisión o independización de secciones de propiedad exclusiva produce una modificación en la relación de las secciones de propiedad exclusiva, pues una sección pasa a constituir dos o más secciones. Se produce también la modificación de su área, pues esta se distribuye según el número de secciones a crearse. Igualmente, se modifica el porcentaje de participación en los bienes comunes de la sección involucrada, el que también se distribuye entre dos o más secciones. Estas modificaciones deberán reflejarse en el reglamento interno, de lo contrario se generaría una contradicción entre el reglamento inscrito -el que continuaría conteniendo las anteriores secciones de propiedad exclusiva, con sus áreas y porcentajes primigenios- y el folio de la sección o secciones de propiedad exclusiva involucradas.

9. Ahora bien, el literal c) del artículo 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

Artículo 89.- Modificación de Reglamento Interno

Para la calificación de actos mediante los cuales se modifica un reglamento interno se tendrá en cuenta lo siguiente:

[...]

⁷ Artículo 153.- Contenido.

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,
- b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.
- d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.
- e) La relación de los servicios comunes.
- f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.
- g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.
- h) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.
- i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios.
- j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

c) Para formalizar la modificación del reglamento interno que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas y dar lugar a la correspondiente acumulación o independización de las unidades respectivas se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

La modificación también puede ser otorgada por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.

Si el reglamento interno contiene cláusula autoritativa, el propietario podrá otorgar unilateralmente una escritura pública de modificación del reglamento interno.

De acuerdo con la norma transcrita, la inscripción de la modificación del reglamento interno es un acto previo o simultáneo para la inscripción de la acumulación o la subdivisión e independización de las secciones de propiedad exclusiva, siendo que no será necesario acuerdo de la junta de propietarios cuando en el reglamento interno:

- Se haya autorizado al presidente de la junta de propietarios para otorgar la modificación del reglamento interno; o,
- Se haya incorporado una cláusula que autorice al propietario de la sección de propiedad exclusiva para otorgar de manera unilateral la modificación del reglamento interno.

En el último párrafo del referido artículo 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se hace referencia a que la formalidad de la modificación del reglamento interno se hará mediante escritura pública; sin embargo, ello debe ser interpretado con el artículo 86 del mismo Reglamento⁸ que precisa como regla general que la formalidad mínima para la inscripción del reglamento interno es documento privado con certificación notarial de firmas.

En definitiva, será procedente que el propietario de la unidad inmobiliaria exclusiva modifique unilateralmente el reglamento interno de la edificación, siempre que en el reglamento interno se haya establecido una cláusula de consentimiento previo.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1665-2022-SUNARP-TR del 3/5/2022.

10. Ahora bien, en este caso, en el reglamento interno de la Habilitación Urbana para uso de Vivienda Temporal o Vacacional Playa del Golf III Etapa inscrito en el asiento B0007 modificado por los asientos B00013 y B00014 de la partida electrónica N.º 21093325 del Registro de Predios de Cañete, que obra en el título archivado N.º 3544 del 3/4/2012 y sus

⁸ **Artículo 86.- Formalidad del reglamento interno.**

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. (...).

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

modificatorias en los títulos archivados N.º 559702 del 4/3/2021 y N.º 2968510 del 5/10/2022 se pueden rescatar las siguientes disposiciones:

ARTÍCULO 6: BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA - USO

El CONDOMINIO cuenta con 505 (quinientos cinco) Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva constituidas por lotes, de los cuales (504 (quinientos cuatro) están destinados a la construcción de viviendas, distribuidos en 26 (veintiséis) manzanas y 1 (un) lote destinado al CAMPO DE GOLF, de acuerdo a la siguiente relación:
(...)

Las 504 (quinientos cuatro) Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva para vivienda anteriormente indicadas, consistentes inicialmente en lotes de terreno sin construir, están destinadas exclusivamente a la edificación de viviendas unifamiliares temporales o vacacionales de propiedad de los PROPIETARIOS y no podrán ser subdivididas.

Las viviendas que se construyan serán igualmente unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comprendan la propiedad del terreno que ocupan.

La INMOBILIARIA o los propietarios de dos o más lotes colindantes, **podrán solicitar la acumulación de los mismos ante la Municipalidad Distrital de Asia y Sunarp Cañete a efectos de generar un nuevo lote**, en adelante EL LOTE DE VIVIENDA ACUMULADO debiendo tenerse en consideración lo siguiente:

- a) El propietario de los lotes a ser acumulados, a excepción de LA INMOBILIARIA, a fin de presentar la solicitud de acumulación de lotes deberá encontrarse como asociado hábil del Asia Golf Club y en pleno goce de sus facultades como propietario frente a El CONDOMINIO.
- b) **La solicitud de acumulación deberá ser cursada a la Junta de Propietarios de EL CONDOMINIO, cuyo Comité Directivo deberá aprobar o desaprobar de manera expresa la solicitud conjuntamente con LA INMOBILIARIA.**
- c) El LOTE DE VIVIENDA ACUMULADO resultante solo podrá ser dividido o desacumulado posteriormente en lotes de áreas iguales a la de los lotes originales, pudiendo el propietario construir respetando los parámetros del presente reglamento y las directivas que dé EL CONDOMINIO.
- d) El LOTE DE VIVIENDA ACUMULADO será considerado para efectos del cálculo de pagos, incluida la cuota de construcción a EL CONDOMINIO como la suma de lotes individuales, en consecuencia, se sumarán las áreas comunes correspondientes a los lotes originales conforme el artículo 12 del presente reglamento. Cuando la votación sea por lotes se considerará tantos votos como lotes originales hayan sido acumulados.
- e) El propietario de lotes acumulados deberá comunicar a la Junta de Propietarios de EL CONDOMINIO del resultado de su trámite de acumulación ante la Municipalidad Distrital de Asia y la SUNARP Cañete y EL CONDOMINIO deberá comunicar las modificaciones a LOS CONDOMINIOS y al ASIA GOLF CLUB.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

(...)

ARTÍCULO 34: JUNTA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS

Puede realizarse en cualquier oportunidad incluso simultánea con la Junta Ordinaria de Propietarios. Son atribuciones de la Junta Extraordinaria de Propietarios:

- a) Remover, total o parcialmente, a los integrantes de la Junta Directiva y Junta Calificadora y de Disciplina, aceptar sus renunciaciones así como elegir a los reemplazantes.
- b) **Modificar el Reglamento Interno.**
- c) Aprobar la construcción de edificaciones y obras comunes.
- d) Disponer auditorías.
- e) Establecer el monto de las aportaciones extraordinarias o modificar las ordinarias.
- f) Autorizar a la Junta Directiva para solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letra, pagarés o vale a la orden y otorgar las garantías correspondientes.
- g) Tratar cualquier otro asunto previsto en la convocatoria.

Esta enumeración no es limitativa debido a que la Junta de Propietarios está facultada para adoptar todos los acuerdos que sean necesarios para la mejor marcha de EL CONDOMINIO, bastando que la materia esté debidamente consignada en la respectiva convocatoria.

(...)

A tenor de lo expuesto, tenemos que en el reglamento interno *submateria*, si bien reconoce la potestad del propietario de secciones de propiedad exclusiva de acumular previa aprobación, necesariamente se requiere la modificación del reglamento interno, esta atribución está reservada para Junta de propietarios (artículo 34).

Además, no se advierte en dicho reglamento disposición alguna que contenga cláusula autoritativa para que unilateralmente el propietario de la sección de propiedad exclusiva pueda reacomodar los porcentajes y modificar de esa manera el reglamento interno.

11. Asimismo, se debe tener en cuenta que el reglamento interno — obligatoriamente, por mandato del artículo 153 del reglamento de la Ley 27157⁹— contiene la relación de las secciones de propiedad exclusiva,

⁹ Artículo 153.- Contenido

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,
- b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.
- c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.
- d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.
- e) La relación de los servicios comunes.
- f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

señalando sus áreas y numeración, así como los porcentajes de participación que corresponden en los bienes comunes y en los gastos comunes.

En suma, la acumulación de secciones de propiedad exclusiva produce una modificación en la relación de las secciones de propiedad exclusiva, pues dos o más secciones pasan a constituir una única sección. A consecuencia de ello, se produce también la modificación de sus áreas, pues estas se suman.

Igualmente, se modifican los porcentajes de participación en los bienes comunes de las secciones involucradas, que también se suman. Estas modificaciones necesariamente requieren que consten en el reglamento interno, pues de lo contrario se generaría una contradicción entre el reglamento interno inscrito —el que continuaría conteniendo las anteriores secciones de propiedad exclusiva, con sus áreas y porcentajes originarios— y las partidas de las secciones de propiedad exclusiva involucradas en la acumulación que publicarían un número menor de secciones, con mayor área y distinto porcentaje de participación en los bienes comunes.

Entonces, siendo que, en el caso bajo análisis, no se ha presentado la documentación requerida para la modificación del reglamento interno de la edificación submateria; esto es, la escritura pública o documento privado con firmas certificadas notarialmente, ni la copia certificada del acuerdo de la junta de propietarios, corresponde **confirmar la observación formulada** por la registradora.

12. Sin perjuicio de lo indicado, el recurrente señala en su escrito de apelación que el presente título es similar al caso desarrollado por el Tribunal Registral en la Resolución N.º 1665-2022-SUNARP-TR del 3/5/2022.

Revisada la mencionada resolución, podemos observar efectivamente – como señala el apelante – que se trata de una acumulación de unidades de propiedad exclusiva con la diferencia que el reglamento interno contiene una cláusula autoritativa que permite al propietario -que acumula- de forma unilateral la modificación del reglamento interno, la que expresamente establece que no se requiere de acuerdo de la Junta para la recomposición y/o modificación de los porcentajes. Por tanto, se desestima los fundamentos señalados por el apelante en su recurso.

g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.

h) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.

i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios

j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

RESOLUCIÓN No. 2199 - 2023-SUNARP-TR

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia autorizada por Resolución N° 105-2023-SUNARP/PT del 17/5/2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Cañete al título referido en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral