



**PERÚ**

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## **TRIBUNAL REGISTRAL**

### **RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR**

Lima, 11 de mayo de 2023

**APELANTE** : **FIDELA PALACIOS GIRÓN.**  
**TÍTULO** : N.º 3692576 del 12/12/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N.º 26575 del 16/3/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Subdivisión por regularización de fábrica y otros.  
**SUMILLA** :

#### **ESTADO CIVIL EN EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA AL AMPARO DE LA LEY N.º 27157**

El FOR debidamente llenado y acompañado de la documentación correspondiente constituye título para la inscripción de la regularización de fábrica; en ese sentido, debe llenarse el rubro referido al estado civil de los copropietarios, dato que resulta relevante para determinar la calidad del bien a la fecha de finalización de la construcción.

#### **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.º 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica, subdivisión, reglamento interno, independización respecto del predio inscrito en la partida electrónica N.º 43764071 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se presentaron -entre otros- los siguientes documentos:

- Formulario Registral N.º 1 – Ley N.º 27157, suscrito por el verificador Williams Riojas Moreno, y por los propietarios Juan Carlos Najera Gómez, Catherine Teresa Najera Cisneros, Rita Virginia Najera Cisneros, Carmen Corina Najera Cisneros, Janet Olinka Najera Cisneros, Juan José Najera Peña, Dionicia Macaria Alvarado Quiñones y Jerónimo Víctor León Quiñones, Carlos Alejandro Najera Peña, Alejandro Ernesto Najera Cisneros, Gerardo Hermenegildo Torres Pardave, Alejandro Cabrera Arteaga, Rosario Cabrera Arteaga además del representante de Electro Servicios Industriales León SCRL, Jerónimo Víctor León Quiñones, con firmas certificadas por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega, el 29/10/2022 y el 3/11/2022.
- Declaración jurada de cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios y de procedencia de regularización de edificación, suscritas por

## **RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR**

el Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firmas certificadas por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega el 29/10/2022.

- Memoria Descriptiva de fecha octubre 2022, suscrita por el verificador Williams Riojas Moreno, y por los propietarios Juan Carlos Najera Gómez, Catherine Teresa Najera Cisneros, Rita Virginia Najera Cisneros, Carmen Corina Najera Cisneros, Janet Olinka Najera Cisneros, Juan José Najera Peña, Dionicia Macaria Alvarado Quiñones y Jerónimo Víctor León Quiñones, Carlos Alejandro Najera Peña, Alejandro Ernesto Najera Cisneros, Gerardo Hermenegildo Torres Pardave, Alejandro Cabrera Arteaga, Rosario Cabrera Arteaga además del representante de Electro Servicios Industriales León SCRL, Jerónimo Víctor León Quiñones, con firmas certificadas por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega, el 29/10/2022, el 3/11/2022 y el 3/12/2022.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por el Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega el 29/10/2022.
- Plano de ubicación localización (lámina U-01) de fecha octubre 2022, suscrito por el verificador Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega el 29/10/2022.
- Plano de declaratoria de fábrica (lámina D-01) de fecha octubre 2022, suscrito por el verificador Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega el 29/10/2022.
- Plano de planta 1er piso, (lámina A-01), de planta 1er y 2do piso, (lámina A-02), de planta 1er piso (lámina A-03), de planta 1er y 2do piso, (lámina A-04), de planta 1er y 2do piso (lámina A-05), perimétrico (lámina P-01) y de Subdivisión (lámina S-01), todos de fecha octubre 2022 y suscritos por el verificador, Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firmas certificadas por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega el 29/10/2022.

Con el reingreso del 23/1/2023 se presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 0067-2020-SGOP-GDU/MDSMP expedido el 23/1/2020 por el Sub Gerente de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, Ingeniero Freddy Soca Gutiérrez.

Con el reingreso del 9/2/2023 se presentó Anexo 4 Ley N.º 27157 de fecha 1/2/2023, suscrito por el verificador, Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega el 1/2/2023.

Con el reingreso del 8/3/2023 se presentó lo siguiente:

- Plano de ubicación localización (lámina U-01) de fecha marzo 2023, suscrito por el verificador Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por la notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 7/3/2023.
- Plano de independización Sub Lote 4B (lámina IN-01) de fecha marzo 2023, suscrito por el verificador Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por la notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 7/3/2023.

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

- Plano de subdivisión (lámina SD-01) de fecha marzo 2023, suscrito por el verificador Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por la notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 7/3/2023.
- Plano de declaratoria de fábrica (lámina D-01) de fecha marzo 2023, suscrito por el verificador Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por la notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 7/3/2023.
- Plano de planta 1er y 2do piso (lámina A-04) de fecha marzo 2023, suscrito por el verificador Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por la notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 7/3/2023.
- Plano de planta 1er y 2do piso (lámina A-05) de fecha marzo 2023, suscrito por el verificador Ingeniero Civil Williams Riojas Moreno, con firma certificada por la notaria de Lima Mercedes Cabrera Zaldívar el 7/3/2023.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Lima, Janice Mamani Paravecino, formuló observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

### Se renumera para un mejor análisis del caso propuesto

#### **DE LA FÁBRICA SUBDIVISIÓN REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN**

1. En el FOR N.º 1 se indica que Alejandro Ernesto Najera Cisneros, es Viudo, sin embargo, en los antecedentes registrales consta registrado como CASADO. Aclare o en sus defectos sírvase presentar copia legalizada de DNI.

1.1. En el ítem 5 del FOR, la descripción de los ambientes del 2do. piso difiere con los graficados en los planos de distribución reingresados. Aclare al respecto, considerando que para la inscripción se toma en cuenta los ambientes graficados en los planos.

2. En el plano de ubicación reingresado (con firma legalizada 07/03/2023) sumado el área techada del primer piso (812.56 m<sup>2</sup>) más el área libre (4,521.04 m<sup>2</sup>) resulta 5,333.59 m<sup>2</sup>, siendo el área del terreno 5,630.18 m<sup>2</sup>. Subsane.

2.2 Similar discrepancia se advierte entre la sumatoria de las áreas techadas y áreas libres de los sublotos: 4, 4-A y 4-C, no resulta el área de cada sub lote. Aclare al respeto.

2.3 Se debe tener en cuenta que el área libre se obtiene de la diferencia entre el área del terreno y el área techada del 1er. piso, conforme se desprende del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que señala “el asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, área techada por cada piso, el área libre del primer piso...”, además, en el art. 2 del D.S N.º 035-2006-VIVIENDA, se indica que el área libre se obtiene de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de edificación, en ese sentido, el área libre debe ser del primer piso, el mismo que constará en el asiento de inscripción. Por lo tanto, sírvase aclarar.

2.4 Asimismo, en el plano de ubicación mencionado, se omite describir el área techada del 2do. piso de los sublotos 4B y 4C; conforme los planos de distribución reingresados. Subsane.

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

2.5 En el cuadro de área del plano de ubicación se grafica áreas techadas en el 2do. piso del Sublote 4-A, sin embargo, en los planos de distribución reingresados, no se grafica 2do. para este sublote. Aclare.

2.6 En el plano de Subdivisión (con firma certificada el 07/03/2023) se grafica por el lindero del frente con una línea quebrada de 3 tramos; sin embargo, en la partida N.º 43764077, asiento 1-b) consta registrado el lindero del frente con una línea recta de 56.00 ml. Aclare.

2.7 Considere que, en el plano de ubicación reingresado, se puede apreciar por el lindero del frente una línea quebrada de 2 tramos. Corrija.

3. En el Informe Técnico de Verificación se indica que la fecha de culminación de la edificación es mayo de 1999, sin embargo, en el ítem 4 del FOR N.º 1 se declara como fecha diciembre de 2016. Aclare.

3.1 En el presente caso, al modificarse los sublotes que presente independizar, corresponde modificar el informe técnico de verificación. Considerando que en él se describen sublotes que no guardan correspondencia con la documentación reingresada.

4. En el reglamento interno e independización propuesta (bajo régimen de propiedad exclusivas y propiedad común) se omite considerar las áreas de la U.I. N.º 1 y U.I. N.º 2 conforme se aprecia graficado en el plano de distribución (con firma certificada el 07/03/2023 - lámina A-04). Aclare, y de ser el caso reformule la independización planteada.

4.1 En el Art. 4 del Reglamento Interno, la denominación de las unidades inmobiliarias hace referencia al área libre o pasaje sin denominación, lo cual genera confusión. En ese sentido, aclare la denominación correcta de cada unidad inmobiliaria. Asimismo, en el artículo 2 del reglamento interno se describe que el predio sobre el cual se constituye el reglamento interno es el lote 4, Mz. B, calle Llata; sin embargo, dicho reglamento se constituye sobre el sublote 4B, Mz. B. Aclare.

De modificar las áreas deberá de modificar el reglamento interno según corresponda.

*\* Se deja constancia que toda modificación y/o corrección del Formulario Registral Informe Técnico de Verificación y/o planos se deberá efectuar mediante Anexo N.º 04, Informe Técnico*

*de Verificación Ampliatoria y/o nuevos planos, en 1 original y dos copias, con las formalidades de ley. (Legalización de firmas del Verificador Responsable y propietarios según corresponda) \*\* Toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento que se modifica y/o subsana - Art. 1413º del Código Civil. De subsanar el Reglamento Interno o Memoria de Independización deberá hacerlo mediante documento privado con firmas certificadas por Notario de los propietarios y profesional responsable, aclarando o rectificando los puntos pertinentes. **Los artículos del Reglamento Interno a reemplazar deberán redactarse de forma integral.***

[...]

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Con esquila del 20/12/2022 se observó varios puntos que se subsanaron, el 29/1/2023 se presentó subsanación respecto al informe técnico y también

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

sobre la subdivisión de lote. Posteriormente se subsanó la observación sobre el lindero por la izquierda, asimismo se subsanó explicando al registrador que el lote tiene salida por el fondo, que se revise la partida; sin embargo, se insistió sobre la subdivisión de lotes, y que tenía que hacerse una servidumbre.

- Con esquila de observación del 10 de marzo 2023, otro registrador, distinto a los demás, observa el FOR, cuando ya los tres registradores anteriores habían revisado toda la documentación.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Ficha N.º 183359 que continúa en la Partida electrónica N.º 43764071 del Registro de Predios de Lima.**

En esta ficha que continúa en esta partida, consta inscrito el terreno con frente a la Calle Llata, Lote 4 Manzana B, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 5,630.18 m<sup>2</sup>.

El dominio del predio primigeniamente se registró por independización a favor de Ernesto Seminario Flores, quien lo enajenó a favor de Heraclia Arteaga Flores Vda. de Najera, quien a su vez lo transfirió por compraventa a José Z Najera Arteaga, según consta en los asientos 1, 2 y 3 del rubro C) de esta ficha.

En el asiento C00001 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 1.8795 % de acciones y derechos que sobre este predio correspondían a José Z. Najera Arteaga, a favor de Gerardo Hermenegildo Torres Pardave, por compraventa celebrada con aquél.

En el asiento C00002 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 10.4217 % de acciones y derechos que sobre este predio correspondían a José Z. Najera Arteaga, a favor de Alejandro Ernesto Najera Cisneros, de estado civil divorciado; por compraventa celebrada con aquél.

En el asiento C00003 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 23.6626 % de acciones y derechos que sobre este predio correspondían a José Zenón Najera Arteaga, a favor de la sociedad conyugal compuesta por Juan Carlos Najera Gómez y María del Rosario Peña Córdova, por compraventa celebrada con aquél.

En el asiento C00004 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 0.9763 % de acciones y derechos que sobre este predio correspondían a José Zenón Najera Arteaga, a favor de Alejandro Cabrera Arteaga, por compraventa celebrada con aquél.

En el asiento C00005 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 14.2958 % de acciones y derechos que sobre este predio correspondían a José Zenón Najera Arteaga, a favor de Alejandro Ernesto Najera Cisneros, de estado civil divorciado; por compraventa celebrada con aquél.

## **RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR**

En el asiento C00006 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 1.4423 % de acciones y derechos que sobre este predio correspondían a José Z. Najera Arteaga, a favor de Rosario Cabrera Arteaga, por compraventa celebrada con aquél.

En el asiento C00007 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 0.4467 % para cada uno de los compradores, de acciones y derechos que sobre este predio correspondían a José Z. Najera Arteaga, a favor de Rosario Cabrera Arteaga, de Alejandro Cabrera Arteaga y de Gerardo Hermenegildo Torres Pardave, por compraventa celebrada con aquél.

En el asiento C00008 de esta partida, consta inscrita la adquisición de las acciones y derechos que sobre este predio correspondía al causante José Z. Najera Arteaga, a favor de Juan Carlos Najera Gómez, Alejandro Ernesto, Catherine Teresa, Rita Virginia, Carmen Corina y Janet Olinka Najera Cisneros, en calidad de hijos, por sucesión intestada.

En el asiento C00009 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 11.8313 % para cada uno de los anticipados, de acciones y derechos que sobre este predio corresponden a la sociedad conyugal compuesta por Juan Carlos Najera Gómez y María del Rosario Peña Córdova, a favor de Juan José y Alejandro Carlos Najera Peña, por contrato de anticipo de legítima celebrado con aquellos.

En el asiento C000010 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 5.3284 % de acciones y derechos que sobre este predio corresponde a Alejandro Ernesto Najera Cisneros, a favor de la sociedad conyugal compuesta por Dionicia Macaria Alvarado Quiñones y Jerónimo Víctor León, por compraventa celebrada con aquél.

En el asiento C000011 de esta partida, consta inscrita la adquisición del 4.79556 % de acciones y derechos que sobre este predio corresponde a Alejandro Ernesto Najera Cisneros, a favor de Electro Servicios Industriales León SCRL, por compraventa celebrada con aquél.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el vocal Aldo Raúl Samillán Rivera

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

- Si el estado civil de los copropietarios es un dato que debe indicarse en el FOR de la Ley N.º 27157.

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

### VI. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son «la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiendo revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria»<sup>1</sup>.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente «con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal»<sup>2</sup>.

Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO<sup>3</sup> de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

2. El recurso de apelación contra las decisiones de los registradores, en el ámbito de su función registral, se encuentra regulado en el Título X del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante Reglamento General].

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.

<sup>2</sup> Ibídem, pág. 450.

<sup>3</sup> Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

<sup>4</sup> **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

3. El precitado artículo 142 del Reglamento General prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

Los requisitos de admisibilidad del recurso de apelación están enumerados en el artículo 145 del Reglamento General, el cual dispone que son requisitos de admisibilidad del recurso:

- a) Indicación del Registrador ante quien se interpone el recurso;
- b) Nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente;
- c) La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título;
- d) Los fundamentos de la impugnación.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la decisión emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral la revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que “en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”.

Esto es, la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado

---

b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva; En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.



## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

*“Tantum Devolutum Quantum Appellatum”*, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

4. En el presente caso, mediante el título venido en grado de apelación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N.º 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica, subdivisión, reglamento interno, e independización respecto del predio inscrito en la partida electrónica N.º 43764071 del Registro de Predios de Lima.

Según se aprecia en el escrito de apelación presentado, la recurrente solamente cuestiona las observaciones relacionadas con el Formulario Registral (FOR) de la esquila apelada (10/3/2023), por lo que este Colegiado entiende que la administrada se allana a las demás. Por lo tanto, solamente emitiremos pronunciamiento respecto a los numerales 1, 1.1 y 3 de la referida esquila de observación, **debiendo quedar subsistentes los demás numerales de la observación formulada por la primera instancia.**

5. Es pertinente señalar que la regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N.º 27157<sup>5</sup> y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 008-2000-MTC<sup>6</sup>, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA<sup>7</sup> (en adelante, “TUO del Reglamento”), luego modificado mediante Decreto Supremo N.º 008-2019-VIVIENDA<sup>8</sup>.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley N.º 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).

La vigencia de esta norma de regularización regula el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas hasta el 31/12/2016, 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.

---

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/7/1999.

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17/2/2000.

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8/11/2006.

<sup>8</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

6. El artículo 24 del TUO del Reglamento de la Ley N.º 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)<sup>9</sup>.
- 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. El Reglamento de la Ley N.º 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación esta ley, los cuales son los predios urbanos con edificaciones.

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

---

<sup>9</sup> Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N.º 008-2019-VIVIENDA.

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

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

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

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N.º 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.

En consecuencia, se trata de la regularización de edificaciones y subdivisiones, estas producidas por dichas construcciones.

8. Las citadas normas han sido desarrolladas registralmente por el artículo 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante, RIRP], el cual establece que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N.º 27157 y la Ley N.º 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60<sup>10</sup>. 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.º 27157<sup>11</sup>.

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.º 27157 y su Reglamento.

9. La subdivisión de un predio urbano es un acto que se produce en la esfera extrarregistral mediante la aprobación por la municipalidad respectiva del fraccionamiento del mismo o, como se ha señalado previamente, “de facto” mediante la construcción de edificaciones independientes en un mismo predio matriz, edificaciones susceptibles de incorporarse al Registro

---

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Literal 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 N.º 2028-2023-SUNARP-TR

mediante la declaratoria de fábrica en vía de regularización. También, ante la existencia de edificaciones independientes con declaratoria de fábrica autorizada por los órganos competentes, o cuando no existiendo ésta, se procede conforme a alguno de los procedimientos de saneamiento de titulación a que se refiere la Ley N.º 27157 y su Reglamento.

Por su parte, 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 presenta 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.

10. Como ya lo tenemos señalado, con el presente título en vía de regularización al amparo de la Ley N.º 27157, se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica, subdivisión, reglamento interno e independización respecto del predio inscrito en la partida electrónica N.º 43764071 del Registro de Predios de Lima.

En el numeral 1 de la esquila recurrida, la primera instancia objeta la inscripción solicitada señalando que en el FOR se ha indicado que Alejandro Ernesto Najera Cisneros -uno de los propietarios - es viudo; no obstante, en los antecedentes registrales consta inscrito como **casado**, por lo que deberá aclarar o presentar copia certificada del DNI.

11. Al respecto, a efectos de la calificación de un bien como social o propio, el Código Civil ha optado por establecer presunciones.

El artículo 311 del Código Civil señala que existen las siguientes reglas: «1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario [...]».

De esta manera, el Código ha optado por presumir en virtud del inciso 1 de su artículo 311 como bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, salvo que se demuestre que el bien mantiene la condición de propio [conforme se aprecia del segundo párrafo del artículo 310<sup>12</sup> del Código Civil].

---

<sup>12</sup> Artículo 310.- Bienes sociales

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

En esa línea, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP] señala:

### **Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica**

[...]

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

[...].

De la lectura de la norma en mención se puede apreciar que para su aplicación deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges.
- b) Que la construcción de la edificación haya culminado durante la vigencia de la sociedad de gananciales.
- c) Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de propio.

Esto debe ser concordado con el último precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXX Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2019:

### **Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

### **12. Parte de la ponencia que llevó dicho tema al Pleno del Tribunal Registral informó lo siguiente:**

[...]

Max Arias-Schreiber: Igualmente y como excepción inversa del principio que rige ordinariamente la accesión, se dispone que tienen la calidad de bien social los edificios contruidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges. Ello responde al mayor valor que tiene la edificación respecto del terreno donde ella se levanta y al afán de promover las construcciones sin perder las expectativas de la inversión<sup>13</sup>. Esta disposición resulta de gran

(...).

También tienen la calidad de bienes sociales los edificios contruidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso.

<sup>13</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo VII. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica, 1997, págs. 229-230.

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

utilidad práctica, evitando la coexistencia de titularidades dispares para el suelo y la fábrica, como sucedería si el terreno estuviera inscrito a nombre del cónyuge (bien propio) y la fábrica a nombre de la sociedad conyugal, generando de esta manera la necesidad de abrir una partida registral para cada uno de ellos por el principio de especialidad.

[...]

### Argumentos:

- Las normas del libro de Familia del Código Civil son normas de orden público.
- La calificación de la calidad de propios o sociales de los bienes no se encuentra dentro de la autonomía de la voluntad sino que es la ley la que determina si un bien es propio o social.
- La sola declaración del otro cónyuge o la no intervención en un acto no resulta suficiente para desvirtuar la presunción de ganancialidad establecida en el Código Civil, debe acreditarse indubitadamente que se ha enervado dicha presunción.
- La jurisprudencia registral ha exigido de modo riguroso prueba que acredite la calidad de propio para desvirtuar la presunción de ganancialidad.

**POO: ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO (II PLENO: 29 Y 30/11/2002)** “Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”. Criterio adoptado en la Resolución N.º 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002.

- El 3er y 4to párrafos del artículo 79 del R.I.R.P. no contravienen el artículo 310 del Código Civil, solo regulan un supuesto (aquel en el que intervienen en la declaratoria de fábrica ambos cónyuges), ello no quiere decir que no se puede solicitar la partida de matrimonio e intervención del cónyuge al comprobarse que la fábrica se levantó durante la vigencia de la sociedad de gananciales.
- Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N.º 8259-2013-PA/TC del 24/6/2016) El Tribunal consideró que la construcción tiene la calidad de social si se efectuó con posterioridad al matrimonio, de ello se deduce que toma en consideración situaciones objetivas y no subjetivas como es la intervención o manifestación de voluntad de un cónyuge.
- Si se piensa en el perjuicio de uno de los cónyuges o en el enriquecimiento del otro, mayor riesgo existe al inscribir una fábrica como bien propio que al registrarla como social conjuntamente con el dominio de la sociedad conyugal sobre la totalidad del predio.
- Se prefiere las normas del Libro de Derecho de Familia frente a las del Libro de Derechos Reales en razón de la especialidad, y por haberse regulado como una excepción a las reglas de derechos reales.
- Un bien puede ser considerado propio:
  - 1) Si se encuentra dentro de la relación de bienes propios establecida en el Código Civil,

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

- 2) Si encontrándose bajo la presunción de ganancialidad se prueba desvirtuando la presunción,
  - 3) Si se presentan los supuestos del artículo 311 numeral 2 y 3 del Código Civil.
- Un bien no puede ser considerado propio porque no interviene uno de los cónyuges, o porque no se acredita el reembolso que establece el C.C.

[...].

13. Por otra parte, en el CXXI Pleno del Tribunal Registral realizado el 6 de junio de 2014 se adoptó el siguiente acuerdo:

### **Calidad de bien social de la ampliación de fábrica**

El tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que regula la calidad de social de la fábrica levantada sobre el suelo propio de uno de los cónyuges, es también aplicable a la ampliación de fábrica.

Posteriormente, en el 256º Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión del 1/4/2022, este criterio fue dejado sin efecto, aprobándose la precisión del precedente de observancia obligatoria referido en el acotado CCXX Pleno, en el siguiente sentido:

### **Interpretación de los artículos 310 del Código Civil y 79 del Reglamento de Inscripciones del registro de predios**

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

**Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre suelo, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.**

[Énfasis agregado]

Mediante la incorporación de este último párrafo, solo se procederá con la conversión en social de todo el inmueble respecto de la construcción que recaiga sobre suelo propio y no de las obras de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.

14. Como se puede apreciar, para adoptar este criterio expresado como precedente de observancia obligatoria se considera la presunción de ganancialidad que rige en nuestro sistema legal a favor de la sociedad conyugal.

Conforme a ello la señalización del estado civil de las personas es relevante para determinar la calidad del bien de aquellos que se encuentran casados a la fecha de culminación de la construcción.

En el caso que nos convoca, del estudio de la respectiva partida registral se verifica que José Z. Najera Arteaga adquirió el inmueble en mérito a la

## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

escritura pública del 2/10/1990, conforme al asiento 3 del rubro c) de la Ficha 183359 que continúa en la partida N.º 43764071; teniendo el estado civil de **soltero**, y es a partir del año 2018, que este empieza a enajenar por compraventa parte de las acciones y derechos que sobre dicho inmueble le corresponden.

Es así, que **Alejandro Ernesto Najera Cisneros**, adquiere el 10.4217 % y el 14.2958 % de acciones y derechos que sobre el predio le correspondía a José Z. Najera Arteaga por escritura pública del 22/12/2017, con el estado civil de **divorciado**, según se aprecia de los asientos C00002 del 16/1/2018 y C00005 del 23/1/2018 de la referida partida, respectivamente.

15. De otro lado, en el FOR presentado, respecto a la fecha de terminación de la construcción se verifica lo siguiente:



### CONSTATAción DE FÁBRICA

**4. DATOS DE LA FABRICA**

Valor de la construcción : SI. 665,484.00 Fecha de terminación de la construcción : DICIEMBRE - 2016

| PISO Y/O NIVEL     | AREA OCUPADA   | AREA TECHADA  | AREA LIBRE     |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|
| <u>PRIMER PISO</u> | <u>5630.18</u> | <u>812.55</u> | <u>4817.63</u> |
|                    |                | <u>296.59</u> |                |

En tanto que, en el informe técnico de verificación presentado se aprecia lo siguiente:

**5- OBSERVACIONES:**

**A) EL VERIFICADOR RESPONSABLE DEJA CONSTANCIA QUE EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE REGULARIZACION CON FECHA DE TERMINACION DE OBRA MARZO DE 1999, NO ESTA AFECTA AL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TECNICAS DETERMINADAS EN EL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICO Y EDIFICATORIOS, POR CUANTO LA LEY 27157 Y SU REGLAMENTACION HA SIDO APROBADAS Y PUBLICADAS EN FECHA POSTERIOR (Junio 1999), POR ENDE DICHAS NORMAS NO GOZAN DE RETROACTIVIDAD.**

Por tanto, si bien entre ambas declaraciones hay discrepancia en la fecha de culminación de la edificación; no obstante, la de menor antigüedad es la de diciembre 2016; siendo así, esta Sala determina que la construcción fue realizada durante el tiempo en el que solamente fue titular José Z. Najera Arteaga, quien según los antecedentes aparece como **soltero**, mientras que el señalado por la registradora, **Alejandro Ernesto Najera Cisneros**, recién inició su titularidad sobre el predio *submateria* en el año **2018**, por lo que su estado civil para efectos de la presunción de bien social del mismo es irrelevante, más aún que en la partida registral aparece como divorciado y en el FOR como viudo; por lo que se **debe revocar el numeral 1 de la observación formulada por la registradora.**

16. Ahora, conforme se ha indicado en el considerando precedente, existe discrepancia en lo que a la fecha de terminación de la construcción se refiere, entre lo que se ha consignado en el FOR [diciembre 2016] y lo afirmado en el Informe Técnico de Verificación [marzo 1999], tal como bien lo ha señalado



## RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR

la instancia de mérito en el numeral 3 de la esquila apelada; por lo que el verificador responsable no puede contradecirse a sí mismo, ya que ello es un dato técnicamente relevante, **es por ello que corresponde confirmar el numeral 3 de la observación formulada por la registradora.**

17. La primera instancia también repara en que la descripción de los ambientes del 2do piso que se consigna en el FOR, difiere con los graficados en los planos de distribución reingresados.

En efecto, respecto al segundo piso en el FOR se consigna que existe: «Escalera que llega del primer piso, hall, 3 dormitorios, dormitorios con baño, biblioteca, terraza, sala de estar, baño, cuarto de servicio, balcón, escalera que viene del primer piso. Escalera que viene del primer piso, tendal. Escalera que viene del 1er piso, tendal. Escalera que viene del 1er piso, tendal. Escalera que viene del 1er piso, hall, sala – comedor, kichenet, pasadizo,  $\frac{3}{4}$  de baño; depósito, dos dormitorios».

Revisado lo graficado en los planos de distribución reingresados, (lámina A-05 y lámina A-04) apreciamos que solamente la última parte de la descripción antes señalada, esto es: «Escalera que viene del 1er piso, hall, sala – comedor, kichenet, pasadizo,  $\frac{3}{4}$  de baño; depósito, dos dormitorios», coincide con lo graficado en uno de los planos de distribución de planta o de arquitectura, (lámina A-05); mientras que lo graficado en el plano de lámina A-04 en lo que al segundo piso se refiere, solamente aparecen las escaleras, los tendales y un área denominada “vacío”.

Si bien, esta instancia en jurisprudencia uniforme y reiterada ha señalado que debido a que el plano refleja la información obtenida de la realidad, y que cuando la información contenida en estos discrepa con la contenida en el resto de la documentación técnica, [memoria descriptiva, reglamento interno, etc.], puede deberse a errores tipográficos u otros relacionados con la transcripción, por lo que el correspondiente plano prevalece; y por tanto dichas discrepancias no dan mérito a observaciones; en el presente caso las diferencias no son pocas y pueden tener otro origen; esto es, que recién con el último reingreso se ha constituido reglamento interno, modificándose de esta manera la independización inicialmente propuesta; siendo así, se **debe confirmar el numeral 1.1. de la observación formulada por la registradora.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** el numeral 1, **CONFIRMAR** los numerales 1.1 y 3 y **DEJAR SUBSISTENTES** los demás numerales de la observación formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**RESOLUCIÓN N.º 2028-2023-SUNARP-TR**

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Vocal del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Vocal del Tribunal Registral