



## SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 276 - 2006 - SUNARP-TR-L

Lima, 09 10 2006

**APELANTE** : HUMBERTO JESÚS LEGUÍA PUENTE.  
**TÍTULO** : 623591 del 21.12.2005.  
**RECURSO** : 12861 del 16.3.2006.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Prescripción Adquisitiva y Regularización de Fábrica.



### SUMILLA

#### REGLAMENTO INTERNO

"El Reglamento Interno constituye el acto jurídico otorgado por el propietario o propietarios de una edificación sujeta al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud del cual se regulan los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las secciones de dominio exclusivo, y zonas y servicios comunes".

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio y regularización de la ampliación y modificación de fábrica a favor de Humberto Jesús Leguía Puente y su cónyuge Gloria Yliana Tapia Caparroni, del inmueble inscrito en la ficha N° 122945 que continúa en la partida electrónica N° 43248820 del Registro de Predios de Lima ( Dpto. 301 Tercer Piso de la Av. Canada N° 1667 del distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima).

A dicho efecto se han presentado los siguientes documentos:

- Parte notarial del acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Humberto Jesús Leguía Puente y su cónyuge Gloria Yliana Tapia Caparroni ante el Notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén, otorgada el 23.8.2005. En esta acta se declara que, Humberto Jesús Leguía Puente y su cónyuge, han adquirido por prescripción el inmueble antes indicado.
- FOR N° 2, en el que consta la ampliación y modificación de fábrica. El FOR está suscrito por Humberto Jesús Leguía Puente, su cónyuge Gloria Yliana Tapia Caparroni y el arquitecto Marciano Ballarte Romero. Las

firmas de los otorgantes constan legalizadas por el Notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adriánzén.

- Planos de ubicación, distribución e independización.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 006-2005-DDU-MDLV extendido por funcionarios de la Municipalidad de la Victoria el 6.1.2005.
- Informe Técnico de Verificación con firma legalizada por notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adriánzén del 30.1.2006.
- Copias certificadas por notario de Lima Anibal Corvetto Romero del 11 y 25 de octubre del 2005 de recibos de pago del impuesto predial 2005 correspondiente al predio materia de venta.
- Memoria Descriptiva con firmas legalizadas por notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adriánzén del 30.1.2006.
- Visación de planos extendido por funcionarios de la Municipalidad de la Victoria del 14.12.2004.



#### DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Jorge Manuel Otárola Paredes, observó el título en los siguientes términos:

"1. Se reitera la observación de la esquila anterior en el siguiente extremo, revisado el título archivado N° 4741 del 18.8.1977, corre inserta la escritura pública del 11.8.1977, en cuyo mérito se extendió el Reglamento Interno al que se encuentra sujeto el inmueble submateria, el mismo que dispone de manera expresa en su artículo 22 lo siguiente: **"...El propietario que desee realizar en su departamento obras o trabajo que modifiquen la tabiquería o distribución de área, deberán solicitar la respectiva autorización de la junta de propietarios ..."**.

Sírvase por tanto presentar la autorización de la junta de propietarios conforme lo regula el artículo citado del Reglamento Interno, debido a que de la documentación presentada en el expediente de regularización se solicita de manera precisa que la regularización de fábrica cuya inscripción se solicita está referida a la modificación por la construcción de tabiquerías internas que han determinado nueva distribución de los ambientes declarados originalmente.

Del mismo modo, debemos manifestar que el artículo 39 de la Ley N° 27157 establece que las edificaciones sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (como es el caso del presente inmueble), deben contar necesariamente con un Reglamento Interno, el mismo, en concordancia con el artículo 42 del mismo cuerpo legal, deberá contener obligatoriamente entre otros: "... c) Los derechos y obligaciones de los propietarios ...".

Por estas consideraciones sírvase dar cumplimiento a lo solicitado en este punto.

Asimismo, debemos manifestar que el hecho de que las normas en virtud de las que se otorgó el Reglamento Interno, estén derogadas, no implican que éste deje de producir sus efectos, es decir el Reglamento Interno sigue vigente, hasta que las partes expresen la voluntad de que el mismo cese o deje de producir efectos, lo modifiquen o adecúen, esto debido a la naturaleza especial del mismo, cuyo nacimiento es la libre manifestación y expresión de la voluntad de las partes que lo otorgan, justamente para regular los derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

## RESOLUCIÓN No. - 276 - 2006 - SUNARP-TR-L

2. A efectos de evitar confusión y unificar criterios, el cuadro de áreas graficado en el plano de localización y ubicación deberá contener las especificaciones a que se refiere el artículo 64.2 del D.S. 008-2000-MTC:

- Cuadro de áreas (**techada** por pisos y **techada** total, área libre referida al primer piso y área total del terreno). De tratarse una ampliación o remodelación, el cuadro de áreas deberá contener tres columnas: la primera con las áreas de la edificación existente, la segunda con las de la ampliación y la tercera con las totales a las que estarán referidos, el porcentaje mínimo de área libre y el coeficiente de edificación. Si el proyecto incluyera demoliciones parciales, se agregará una cuarta columna con las áreas respectivas.

Se deja constancia que toda aclaración y/o modificación a la información contenida en el FOR deberá constar en Hoja anexa N° 4 con firmas legalizadas del verificador responsable y de los propietarios, en original y dos copias. Asimismo, toda modificación o aclaración a los planos deberá efectuarse mediante otros nuevos planos con firma legalizada del verificador responsable y de los propietarios, en original y dos copias.

Base legal: Artículo 2011 Código Civil; Norma V del Título Preliminar y artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros públicos; Ley 27157 y su Reglamento D.S. 008-2000-MTC".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

- La Ley N° 27157 y su Reglamento, permiten el saneamiento y/o regularización de las edificaciones u obras ejecutadas sin contar con las respectivas licencias municipales, así como la realización de cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva (siempre que no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios, no altere la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección de propiedad exclusiva), por lo que la exigencia por parte del registrador de presentar la autorización de la junta de propietarios, contraviene las normas señaladas.
- Si bien el Reglamento Interno constituye la libre manifestación y expresión de la voluntad de las partes, dicha voluntad y expresión no puede ser contraria u oponerse al texto expreso de la ley, máxime si tal ley permite la regularización o saneamiento de manera extraordinaria. En caso contrario, se estaría desnaturalizando el sentido y espíritu de la ley 27157 y su Reglamento.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 122945 que continúa en la partida electrónica N° 43248820 del Registro de Predios de Lima obra inscrito el inmueble denominado departamento N° 301 Tercer Piso de la Av. Canada N° 1667 del distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima.

El dominio consta inscrito en el asiento 1-c) de la citada ficha a favor de Construcciones Santa Catalina S.A. y de Atilio, Julio, Leonor Lily y Adriana Raffo Campodónico.

En el asiento D00001 de la partida electrónica señalada en el párrafo



anterior, consta la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio en cuestión.

Asimismo, el Reglamento Interno aprobado por la junta de propietarios se encuentra inscrito en el asiento 1-c) de la ficha N° 122945 (título archivado N° 4741 del 18.8.1977).

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia con el informe oral del abogado Raúl Zegarra Delgado.

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

Si corresponde aplicar el artículo 22 del Reglamento Interno aprobado por la junta de propietarios que exige la previa aprobación por parte de dicha junta a efectos de modificar secciones de propiedad exclusiva, no obstante, no afectarse secciones comunes y/o de terceros propietarios.

## VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, se reguló el procedimiento para la regularización de edificaciones efectuadas sin contar con licencia de obra, certificado de conformidad de obra, o que no cuenten con declaratoria de fábrica.

El Reglamento de la precitada ley, aprobado mediante D.S. N° 008-2000-MTC, estableció en su artículo 3° que las normas de regularización contenidas en dicho Reglamento así como en la Ley comprendían a las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carecieran, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

El referido Reglamento contiene la definición de la declaratoria de fábrica como "el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a este Reglamento. Se realiza mediante una *declaración del propietario*, que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley."

Del artículo 3° de la Ley, así como del artículo 5° de su Reglamento se desprende que los actos de regularización, entre los que se encuentra la declaratoria de fábrica, son otorgados por sus propietarios.

Asimismo, el artículo 39 de la Ley establece que las edificaciones sujetas al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## RESOLUCIÓN No. - 276 - 2006 - SUNARP-TR-L

2. Con el título venido en grado se ha presentado para su inscripción parte notarial del acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Humberto Jesús Leguía Puentes y su cónyuge Gloria Yliana Tapia Caparroni ante el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén, otorgada el 23.8.2005. En esta acta se declara que Humberto Jesús Leguía Puentes y su cónyuge han adquirido por prescripción el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 43248820. Asimismo, se solicitó la inscripción de regularización de la ampliación y modificación de fábrica.

El inmueble materia de prescripción adquisitiva y regularización de fábrica (departamento N° 301 Tercer Piso de la Av. Canada N° 1667 del distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima), forma parte de un edificio de 3 pisos, compuesto cada piso por 2 departamentos, sujeto al Reglamento Interno aprobado por sus propietarios, según consta de la escritura pública del 11.8.1977 contenida en el título archivado N° 4741 del 18.8.1977.

El Reglamento Interno constituye el acto jurídico otorgado por el propietario o propietarios de una edificación sujeta al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud del cual se regulan los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las secciones de dominio exclusivo, y zonas y servicios comunes.

3. El registrador observó la solicitud de inscripción basándose en lo dispuesto por el artículo 22 del Reglamento Interno, al que está sujeto el inmueble en cuestión, el mismo que señala de manera expresa lo siguiente: "(...) el propietario que desee realizar en su departamento obras o trabajos que modifique la tabiquería o distribución de área, deberá, solicitar la respectiva autorización de la junta de propietarios. (...)".

En ese sentido, debido a que el propietario no presentó documentación alguna en la que conste la correspondiente autorización de la junta de propietarios, el Registrador no accedió a la solicitud de inscripción.

Al respecto, corresponde señalar que el Reglamento Interno otorgado por escritura pública del 11.8.1977, fue aprobado encontrándose vigente la legislación anterior, esto es, la Ley N° 10726, y no durante la vigencia de la Ley N° 27157.

4. El artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157 dispone lo siguiente: "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.

Tratándose de ejecución de obras, deberán obtener previamente la Licencia de Obra de la municipalidad correspondiente y comunicar oportunamente su fecha de inicio a la Junta de Propietarios. Si la obra alterase la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la Junta de Propietarios. En estos casos, el propietario de la sección que desee ejecutar la obra deberá proporcionar a la Junta de Propietarios, toda la información y documentación técnica, legal y administrativa relacionada con ella, que sea necesaria para facilitar una decisión adecuada".



5. Del precepto señalado en el párrafo anterior, puede apreciarse que la carga a cumplir por parte del propietario que desea regularizar su dominio, en tanto altere la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, será la de obtener previamente la autorización de la Junta de Propietarios. De otro lado, según lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento Interno precitado, independientemente de afectarse la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, el propietario también deberá obtener la autorización de la junta de propietarios cuando se realicen en la propiedad exclusiva obras internas.

6. Como puede verse, el dispositivo del Reglamento Interno al que se encuentra sujeto la edificación submateria, resulta más estricto que lo dispuesto por el Reglamento de la Ley N° 27157 e incluso más estricto que la legislación de aquel entonces (Ley N° 10726), toda vez que exige la autorización de la junta de propietarios aun cuando no se afecten secciones comunes ni secciones de terceros propietarios.

En este orden de ideas, corresponde a esta instancia determinar si el artículo 22 del Reglamento Interno resulta aplicable, no obstante, no afectarse secciones comunes ni secciones de terceros propietarios.

7. Tal como lo expresó esta instancia, mediante Resolución N° 229-2002-ORLC/TR del 30.4.2002, el Reglamento Interno constituye el acto jurídico otorgado por el propietario o propietarios de una edificación sujeta al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud del cual se regulan los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las secciones de dominio exclusivo, y zonas y servicios comunes, cuyo fundamento radica en la pluralidad de propietarios. Así como expresa Beatriz Arean<sup>1</sup> el Reglamento constituye un verdadero estatuto regulador de todos los derechos y obligaciones de los titulares de los derechos reales de propiedad horizontal, a cuyos respectivos títulos de propiedad integra.

8. Asimismo, según el artículo 153 inciso e) del Reglamento de la Ley N° 27157, el Reglamento Interno deberá contener obligatoriamente, entre otros requisitos, 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.

En ese sentido, dado que existe regulación expresa emanada de la junta de propietarios para efectos de la modificación por la construcción de tabiquerías internas, el propietario deberá, previamente, obtener la autorización de la junta de propietarios, tal como lo dispone el artículo 22 de su reglamento interno.

Cabe señalar que incluso actualmente la junta de propietarios puede acordar en el Reglamento Interno normas más estrictas que las contenidas en la Ley N° 27157 y su Reglamento.

9. Esta instancia no comparte el criterio adoptado por el recurrente en el sentido de que la exigencia prevista en el artículo 22 del Reglamento

<sup>1</sup> Arean, Beatriz. "Curso de Derechos Reales. Privilegios y Derecho de Retención". Segunda Edición. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 1987. Pag. 391.

## RESOLUCIÓN No. - 276 - 2006 - SUNARP-TR-L

Interno (de requerir la previa autorización por parte de la junta de propietarios ante la modificación por construcción de la tabiquería en la sección de propiedad exclusiva), se opone o contradice a la Ley N° 27157 y su Reglamento. En efecto, si bien es cierto que en este punto el Reglamento Interno establece una mayor limitación respecto a la Ley y su Reglamento señalados, ello no implica que estén contraviniendo sus disposiciones. Por el contrario, los propietarios al establecer mayores requisitos para la modificatoria de sus secciones exclusivas, exigiendo la autorización de la junta de propietarios, consideraron que era lo más conveniente para salvaguardar sus propios intereses dominicales, máxime si la norma aprobada por los propietarios es anterior a las disposiciones de la Ley N° 27157.

10. Así, de los diversos artículos del Reglamento Interno, puede leerse que los propietarios acordaron que ninguno de ellos pueda ejecutar trabajos u obras en las zonas comunes internas o externas aunque sean en interés de todos, sin la previa autorización de la junta de propietarios, quienes determinarán la forma, modo y condiciones en que se llevará a cabo la obra (Decimocuarto). Asimismo, los propietarios que estuvieren autorizados a modificar sus bienes, están obligados a efectuar las obras en el plazo que la junta señala, debiendo tener presente que deben evitar los ruidos, trepitaciones y molestias análogas que excedan la tolerancia que mutuamente se deben los vecinos (Vigesimosegundo). Finalmente, se señala que la junta de propietarios del edificio será el órgano supremo en la gestión de los elementos comunes del mismo y en la coordinación de los individuales (Vigesimotercero).

11. Por tal motivo, dado que el Reglamento Interno constituye la libre manifestación de voluntad de los propietarios de inmuebles sujetos al Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, y en tanto sus disposiciones no son contrarias a normas de carácter imperativo, resultan legítimamente aplicables al presente caso.

Por lo tanto, debe confirmarse este extremo de la observación.

12. Con relación al segundo extremo de la observación, cabe señalar que el recurrente presentó planos de localización y ubicación con firmas legalizadas del verificador responsable y de los propietarios con las especificaciones señaladas en el artículo 64.2 del Reglamento de la Ley N° 27157.

En efecto, como puede verse del plano de Localización y Ubicación, se han señalado las tres columnas, la primera con las áreas de la edificación existentes, la segunda con las de la ampliación y/o modificación, y la tercera con las áreas totales.

Por lo tanto, debe dejarse sin efecto este extremo de la observación.

13. Los derechos registrales que corresponden son los siguientes:



	<b>Calificación</b>	<b>Inscripción</b>	<b>Total</b>
Prescripción	S/27.00	S/.253.92	
Ampliación de fábrica	S/32.00	S/.7.65	
<b>Total</b>	<b>S/59.00</b>	<b>S/.261.57</b>	<b>S/.320.57</b>
Derechos pagados según recibo N° 8-51227:		S/91.00	
<b>Derechos pendientes S/ 229.57</b>			

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** el primer extremo de la observación y **DEJAR SIN EFECTO** el segundo extremo de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**



*Samuel Galvez Trancos*  
**SAMUEL GALVEZ TRANCOS**  
 Presidente de la Primera Sala  
 del Tribunal Registral

*Gloria Amparo Salvatierra Valdivia*  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
 Vocal del Tribunal Registral

*Elena Rosa Vasquez Torres*  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
 Vocal del Tribunal Registral