



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

Lima, 11 de noviembre de 2021

APELANTE : **JOSÉ LUIS TORRES RAMÍREZ**
TÍTULO : N° 1789013 del 8/7/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 40895 del 6/10/2021.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Ampliación de fábrica y otros.
SUMILLA :

INTERPRETACIÓN DEL ACTO JURÍDICO

En caso surjan dudas sobre los alcances del acto jurídico, debe efectuarse la interpretación teniendo en cuenta que las instancias registrales deben propiciar las inscripciones de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil. Así, se privilegia la interpretación que favorezca la inscripción registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita al amparo del procedimiento regulado en la Ley N° 27157 y su Reglamento, la inscripción de la ampliación y demolición parcial de fábrica, así como la modificación y rectificación de reglamento interno e independización respecto del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 40293752 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Documento privado sobre cuadro de áreas de independización suscrito por el arquitecto Jorge Zósimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Formulario registral N° 2 y Anexo N° 1 – Ley N° 27157 suscritos por Saúl Humberto Silva Chávez, en calidad de presidente de la junta de propietarios, y arquitecto Jorge Zósimo Sachahuaman Oviedo, con firmas certificadas por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Informe técnico de verificación suscrito por arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Documento privado sobre modificación y rectificación de independización suscrito por Saúl Humberto Silva Chávez, en calidad

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

de presidente de la junta de propietarios, y arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firmas certificadas por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.

- Plano de localización y ubicación (lámina U) suscrito por arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Plano de arquitectura (lámina A-01) suscrito por arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Plano de arquitectura (lámina A-02) suscrito por arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Plano de arquitectura (lámina A-03) suscrito por arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Plano de independización (lámina I-01) suscrito por arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Plano de independización (lámina I-02) suscrito por arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Plano de independización (lámina I-03) suscrito por arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Documento privado sobre modificación y rectificación de reglamento interno suscrito por Saúl Humberto Silva Chávez, en calidad de presidente de la junta de propietarios, con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 7/7/2021.
- Anexo N° 4 – Ley N° 27157 suscrito por Saúl Humberto Silva Chávez, en calidad de presidente de la junta de propietarios, y arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firmas certificadas por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 14/9/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

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

“AMPLIACION DE FABRICA, MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN

Visto el reingreso presentado el 14/09/2021, se debe señalar que conforme al primer punto de la observación de fecha 11/08/2021, el anexo 4 presentado no es documento suficiente para poder subsanar la observación, por lo cual se reitera lo siguiente:

- 1.- Se ha omitido en presentar el Acta de Junta de Propietarios donde se señalen los acuerdos adoptados entre los propietarios sobre la

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

ampliación, la creación de las nuevas unidades y la modificación del reglamento y modificación de independización.

Base Legal: Numeral V del Título Preliminar, artículos 31º y 32º del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2011º del Código Civil; Ley 30830; D.S Nº 008-2019-VIVIENDA; Ley Nº 27157; D.S Nº 035-2006-VIVIENDA, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Aclara que mediante título Nº 2021-588208 del 8/3/2021 se ha presentado el acta de junta de propietarios con la formalidad prevista en el artículo 104 del Decreto Legislativo Nº 1049, donde se adoptó por unanimidad dos acuerdos, describiéndose en el punto 2 el siguiente contenido: “Acuerdo Nº 2.- Otorgar facultades al presidente electo para que en representación de la junta de propietarios firme toda documentación de autorización de regularización de declaratoria de fábrica, de independización, y de acumulación de las siguientes unidades inmobiliarias: de la sección Nº 2 – 2do. Piso, y de la sección Nº 5 – 3er. Piso; asimismo también podrá firmar la modificación y rectificación de los porcentajes de participación, del reglamento interno y de la memoria de independización, que se presenten”.
- Conforme lo señalado en la Resolución Nº 426-2010-SUNARP-TR-L de fecha 29/3/2010, la calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por la normatividad vigente para acceder al registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. De otro lado, en cuanto al ejercicio de la potestad administrativa se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como la dispone el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley Nº 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas. Para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de administración deben ser legítimos y justificados, y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento. Este respeto efectivo y riguroso de la Constitución y de la Ley no siempre se produce en la realidad, pues ello puede generar desconfianza y resistencia de los administrados a acatar los actos administrativos. Para evitar esta situación, el Estado

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

ha establecido una presunción de validez de los actos administrativos recogida por el artículo 9 de la Ley N° 27444. En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la Ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial. En ese sentido, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva este fue regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

- Finalmente concluye afirmando que en el acta ya referida, se encuentran descritos en forma general y detallado los acuerdos solicitados.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **Partida matriz:**

Partida electrónica N° 40293752 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el lote 36 de la manzana E de la urbanización Pando, tercera etapa ubicado en avenida Santa Bernardita esquina con jirón Santa Honorata, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

En el asiento B00001 consta que sobre el predio inscrito en esta partida se ha declarado en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157 y su Reglamento la fábrica de una edificación de dos pisos finalizada en noviembre de 1998.

En el asiento B00002 corre inscrita la nomenclatura asignada al predio inscrito en esta partida en mérito a certificado expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

En el asiento B00003 corre inscrita la constitución de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común.

En el asiento B00004 corre inscrita la constitución de junta de propietarios.

A continuación, se anotó la independización de las unidades inmobiliarias de dominio exclusivo en las partidas N° 12231220, N° 12231221, N° 12231222, N° 12231223 y N° 12231224.

En el asiento B00005 consta que luego de las independizaciones antes referidas, el predio inscrito en esta partida quedó reducido a las áreas y zonas comunes que ahí se indican.

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

En el asiento D00011 se anotó la carga declarada por el verificador responsable de la regularización de fábrica.

En el asiento E00004 aparece inscrito el levantamiento de la carga anotada en el asiento D00011.

En el asiento B00006 corre inscrita la designación de Saúl Humberto Silva Chávez como presidente por un periodo de dos años comprendido desde el 20/3/2021 al 19/3/2023.

- Partidas independizadas:

Partida electrónica N° 12231220 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida se independizó la sección N° 1 – primer piso ubicada en lote 36 de la manzana E-5 de la urbanización Pando, tercera etapa, avenida Santa Bernardita esquina con jirón Santa Honorata, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

El dominio aparece inscrito a favor de Eva Solís Donayre, soltera.

Partida electrónica N° 12231221 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida se independizó la sección N° 2 – segundo piso ubicada en lote 36 de la manzana E-5 de la urbanización Pando, tercera etapa, avenida Santa Bernardita esquina con jirón Santa Honorata, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

El dominio aparece inscrito a favor de Edgar Anderson Pariona Soto, soltero, y Yennifer Kelly Mamani Felices, soltera.

Partida electrónica N° 12231222 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida se independizó la sección N° 3 – segundo piso ubicada en lote 36 de la manzana E-5 de la urbanización Pando, tercera etapa, avenida Santa Bernardita esquina con jirón Santa Honorata, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

El dominio aparece inscrito a favor de Óscar David Segura Heros, soltera.

Partida electrónica N° 12231223 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida se independizó la sección N° 4 – segundo piso ubicada en lote 36 de la manzana E-5 de la urbanización Pando, tercera etapa, avenida Santa Bernardita esquina con jirón Santa Honorata, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

El dominio aparece inscrito a favor de Daniel Horacio Toledano Ríos, soltero.

Partida electrónica N° 12231224 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida se independizó la sección N° 5 – tercer piso ubicada en lote 36 de la manzana E-5 de la urbanización Pando, tercera etapa, avenida Santa Bernardita esquina con jirón Santa Honorata, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

El dominio aparece inscrito a favor de Saúl Humberto Silva Chávez, divorciado.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

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

- ¿Cómo debe interpretarse un acto jurídico?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

¹ **Artículo 2011.-** Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...).

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- “a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...);
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...).”

3. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157² y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC³, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁴, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁵.

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

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

El artículo 3 de la Ley N° 27157 fue modificado por la Ley N° 30830 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/7/2018, precisándose que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/7/1999.

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17/2/2000.

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8/11/2006.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, pueden sanear su situación de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley.

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

5. El artículo 24 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (o 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:

- a) 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).
- b) 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)⁶.
- c) 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).
- d) 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).
- e) Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente (literal e).

⁶ Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

6. Con el presente título se solicita al amparo del procedimiento regulado en la Ley N° 27157 y su Reglamento, la inscripción de la ampliación y demolición parcial de fábrica, así como la modificación y rectificación de reglamento interno e independización respecto del predio matriz inscrito en la partida N° 40293752 del Registro de Predios de Lima.

El registrador público observó el título mediante esquila del 11/8/2021 señalando -entre otros aspectos- que se ha omitido presentar acta de la junta de propietarios donde consten los acuerdos adoptados entre los propietarios sobre la ampliación, creación de las nuevas unidades inmobiliarias, modificación del reglamento interno y de la independización.

Para efectos de subsanar las observaciones formuladas al título, con el reintegro del 14/9/2021 el administrado remitió Anexo N° 4 suscrito por el presidente Saúl Humberto Silva Chávez y arquitecto Jorge Zosimo Sachahuaman Oviedo, con firmas certificadas notarialmente, documentación que, según lo expresado en la esquila del 21/9/2021 ahora impugnada, el registrador estima insuficiente para dar por satisfecho el requerimiento por él formulado.

7. Al respecto, el artículo 133 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece lo siguiente:

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.

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 altera 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”.

De lo transcrito tenemos que los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva tienen libertad en el ejercicio de su derecho de propiedad para realizar las modificaciones de fábrica que estimen necesarias, sin requerir del acuerdo de la junta de propietarios, ni menos modificar el reglamento interno, cuando la obra que se ha realizado dentro de la sección de propiedad exclusiva, no altera la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la edificación. En contraste, si la

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

modificación de fábrica alterase la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener la aprobación de la junta de propietarios.

8. Por otro lado, el artículo 44 de la Ley N° 27157 establece 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” (El resaltado es nuestro).

Sobre esta materia, el artículo 142 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 señala:

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” (El resaltado es nuestro).

En concordancia a ello, en el punto 5.4 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN se indica:

5.4. ACUMULACIÓN, SUBDIVISIÓN E INDEPENDIZACIÓN.-

“El propietario de secciones de dominio exclusivo puede acumularlas, subdividir las 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 los 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

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

sólo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno” (El resaltado es nuestro).

Como es de verse, la Ley N° 27157 prevé la posibilidad de acumular, subdividir e independizar los bienes de dominio exclusivo de un determinado propietario cuyo bien se encuentra sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o al régimen de independización y copropiedad, habiéndose establecido como regla general que tal modificación acarrea la modificación del reglamento interno que instauró el régimen, para lo cual se requerirá del acuerdo de la junta de propietarios en ese sentido. Sin embargo, la norma también reconoce la posibilidad de que en el reglamento interno conste el consentimiento previo para efectuar unilateralmente tales modificaciones sin necesidad del acuerdo de la junta de propietarios o, en su defecto, la indicación de que dicha modificación puede ser dispuesta por el presidente de la junta de propietarios.

9. En ese sentido, el artículo 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)⁷ 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:
(...)

b) El acto mediante el cual, el propietario de un área reservada para futura edificación e independizada con un correspondiente porcentaje de participación sobre los bienes comunes, **podrá otorgar unilateralmente la modificación del reglamento interno a efectos de incorporar dentro del Reglamento Interno a las nuevas unidades conformantes de dicho sector, siempre que en el Reglamento Interno conste la correspondiente cláusula autoritativa** y la sumatoria de los porcentajes que se asignen a las nuevas unidades resultantes en el cuadro general de unidades inmobiliarias de la edificación o conjunto de edificaciones sea idéntica al porcentaje asignado al área reservada. De no contarse con dicha autorización, corresponderá a la Junta de Propietarios otorgar la modificación del Reglamento Interno.

No será necesaria cláusula autoritativa en el caso de edificaciones o conjuntos de edificaciones en los que el Reglamento Interno General haya previsto el desarrollo por sectores asignando a cada uno de estos un porcentaje de participación en los bienes comunes generales.

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 sólo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.

⁷ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013, publicado el 4/5/2013 y vigente a partir del 14/6/2013, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria.

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

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

(El resaltado es nuestro).

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.

10. Ahora bien, el reglamento interno inscrito en el asiento B00003 de la partida matriz N° 40293752 del Registro de Predios de Lima, y que corre inserto en el título archivado N° 542544 del 19/8/2008, contiene las siguientes estipulaciones:

“Artículo 6.- Participación en las áreas y bienes comunes

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los copropietarios de las secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y los bienes comunes, se atribuirá en función del área ocupada de cada sección:

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes son los siguientes:

Sección	Porcentaje de participación
N° 1	32%
N° 2	11%
N° 3	10%
N° 4	13%
N° 5 (Reserva de Aires)	34%
TOTAL	100.00%

(...)

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. - 2446 -2021-SUNARP-TR**Artículo 8.- VARIACIÓN Y REAJUSTE DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN**

Los porcentajes de participación en los bienes comunes y/o en los gastos comunes, fijados en los artículos precedentes, así como el criterio usado, podrá variar o reajustarse, previo acuerdo calificado de la junta de propietarios; salvo en los siguientes casos en los que no se requiere de acuerdo de la junta:

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

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

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

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

Artículo 9.- Derechos de los propietarios:

(...)

f) Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su sección, siempre y cuando no se contravengan las normas legales vigentes o las normas especiales que, sobre el particular, se establezcan en el presente reglamento, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

En el caso de obras que alteren la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta o de la UNIDAD INMOBILIARIA, será necesario, sin perjuicio de cumplir con las reglas generales previstas en el párrafo precedente que el propietario obtenga previamente la aprobación de la junta de propietarios a la cual deberá proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

(...)"

De lo transcrito podemos efectuar las siguientes afirmaciones relevantes para nuestro estudio:

- De acuerdo con el reglamento interno, en concordancia con el artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157, si la modificación de fábrica alterase la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

la sección donde se ejecuta o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener la aprobación de la junta de propietarios.

- El reglamento interno establece expresamente que no se requiere de acuerdo de la junta de propietarios para reajustar los porcentajes de participación de las unidades acumuladas, divididas o independizadas pudiendo, en su caso, el presidente puede otorgar unilateralmente la modificación de reglamento interno que resulta de la variación de los porcentajes de participación de las secciones primigenias.

11. Tal como se ha señalado previamente, en el presente caso se solicita la inscripción de los actos descritos en el rubro I de esta Resolución en mérito al Formulario Registral N° 2 y demás anexos otorgados, además del verificador responsable del procedimiento de regularización, por el señor Saúl Humberto Silva Chávez, en su calidad de presidente con nombramiento inscrito en el asiento B00006 de la partida matriz.

Es de señalar que con el reingreso del 14/9/2021 se presentó Anexo N° 4 con firma certificada notarialmente del presidente de la junta de propietarios y del arquitecto responsable del procedimiento de regularización, aclarándose lo siguiente con respecto al pedido formulado:

“ACLARACIÓN ESQUELA DE OBSERVACIÓN

Título N° 2021-01789013 – fecha de presentación: 08/07/2021

AMPLIACIÓN DE FÁBRICA, MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN

1. Con relación a este punto de la observación, se aclara que mediante Título N° 2021-00588208 de Fecha de presentación 08/03/2021, se ha presentado el acta Universal de Junta de Propietarios con la formalidad prevista en el artículo 104 del Decreto Legislativo N° 104 del Decreto Legislativo N° 1049, donde se adoptó por unanimidad dos acuerdos, describiendo en el punto 2.- OTORGAR FACULTADES, con el siguiente contenido:

ACUERDO N° 2.- “OTORGAR FACULTADES AL PRESIDENTE ELECTO PARA QUE EN REPRESENTACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS FIRME TODA DOCUMENTACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA, DE INDEPENDIZACIÓN, Y DE ACUMULACIÓN DE LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS: DE LA SECCIÓN N° 2 – 2DO. PISO, Y DE LA SECCIÓN N° 5 – 3ER. PISO; ASIMISMO TAMBIÉN PODRÁ FIRMAR LA MODIFICACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN, DEL REGLAMENTO INTERNO Y DE LA MEMORIA DE INDEPENDIZACIÓN, QUE SE PRESENTEN”. (...).”

De lo revelado por el administrado se desprende que la intervención unilateral del presidente en la documentación presentada para la inscripción de la rogatoria venida en grado se fundamenta en la autorización conferida por la junta de propietarios mediante el acta cuya copia certificada notarialmente es parte integrante del título archivado N°

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

588208 del 8/3/2021, por lo que corresponde remitirnos a este último documento.

12. En tal sentido, vista la copia certificada que obra en el título archivado N° 2021-588208 [que dio mérito a la extensión del asiento B00006 de la partida matriz N° 40293752] tenemos que del acta de junta de propietarios del 20/3/2021 consta la siguiente información:

“ACTA UNIVERSAL DE JUNTA DE PROPIETARIOS

EN LA CIUDAD DE LIMA, **SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 20 DE MARZO DEL AÑO 2021**, SE REUNIERON EN EL PRIMER PISO DE LA AVENIDA SANTA BERNARDITA LOTE 36 DE LA MZ. E-5 DE LA URBANIZACIÓN PANDO, CERCADO DE LIMA, CON EL FIN DE CELEBRAR UNA REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA SANTA BERNARDITA ESQUINA CON JIRÓN SANTA HONORATA LOTE 36 DE LA MZ. “E-5” URBANIZACIÓN PANDO – III ETAPA, DISTRITO DE CERCADO DE LIMA, **CON LA CONCURRENCIA DE LOS ACTUALES PROPIETARIOS DE TODAS LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:**

- 1) EVA SOLIS DONAYRE – PROPIETARIA DE LA SECCION N° 1 – 1er PISO. PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN: 32.00%
- 2) SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SAUL S.A.C. – PROPIETARIA DE LA SECCION N° 2 – 2do PISO. PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN: 11.00%
- 3) OSCAR DAVID SEGURA HEROS – PROPIETARIO DE LA SECCION N° 3 – 2do. PISO. PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN: 10.00%
- 4) DANIEL HORACIO TOLEDANO – PROPIETARIO DE LA SECCIÓN N° 4 – 2do PISO. PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN: 13.00%
- 5) SAUL HUMBERTO SILVA CHAVEZ – PROPIETARIO DE LA SECCIÓN N° 5 – 3er PISO. PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN: 34.00%

ACTUO COMO PRESIDENTE DON SAUL HUMBERTO SILVA CHAVEZ Y COMO SECRETARIA DOÑA EVA SOLIS DONAYRE.

DANDO INICIO A LA ASAMBLEA EL PRESIDENTE MANIFESTO, QUE SE ENCONTRABAN PRESENTE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS HABILES, QUIENES CONFORMAN EL QUORUM REGLAMENTARIO PARA SESIONAR, DECLARANDO FORMALMENTE INSTALADA LA ASAMBLEA Y VALIDOS TODOS LOS ACUERDOS QUE SE ADOPTEN.

SEGUIDAMENTE, DE COMUN ACUERDO LOS PROPIETARIOS CONVINIEN EN TRATAR LA SIGUIENTE

AGENDA:

1. ELECCION DEL PRESIDENTE (PERIODO 20 DE MARZO DEL 2,021 AL 19 DE MARZO DEL 2,023)
2. OTORGAR FACULTADES AL PRESIDENTE ELECTO PARA QUE EN REPRESENTACION DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS FIRME TODA DOCUMENTACION DE AUTORIZACION DE REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA, DE INDEPENDIZACIÓN, Y DE ACUMULACIÓN DE LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS: DE LA SECCIÓN N° 2 – 2do. PISO, Y DE LA SECCIÓN N° 5 – 3er. PISO; ASIMISMO TAMBIÉN PODRÁ FIRMAR LA MODIFICACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN, DEL REGLAMENTO INTERNO Y DE LA MEMORIA DE INDEPENDIZACIÓN, QUE SE PRESENTEN.

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

ORDEN DEL DIA:

LUEGO DE UNA BREVE DELIBERACION CONFORME LOS TERMINOS ANTES MANIFESTADOS, LA JUNTA DE PROPIETARIOS ADOPTÓ POR UNANIMIDAD LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

1.- ELECCION DEL PRESIDENTE

ACUERDO Nº 1.- ELEGIR AL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS (PERIODO 20 DE MARZO DEL 2,021 AL 19 DE MARZO DEL 2,023).

PRESIDENTE: SAUL HUMBERTO SILVA CHAVEZ, CON D.N.I. Nº 06848393.

CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN LA AVENIDA SANTA BERNARDITA ESQUINA CON JIRON SANTA HONORATA LOTE 36 DE LA MZ. "E-5" URBANIZACION PANDO – III ETAPA, DISTRITO DE CERCADO DE LIMA.

2.- OTORGAR FACULTADES

ACUERDO Nº 2.- OTORGAR FACULTADES AL PRESIDENTE ELECTO PARA QUE EN REPRESENTACION DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS FIRME TODA DOCUMENTACION DE AUTORIZACION DE REGULARIZACION DE DECLARATORIA DE FABRICA, DE INDEPENDIZACION, Y DE ACUMULACION DE LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS: DE LA SECCION Nº 2 – 2do. PISO, Y DE LA SECCION Nº 5 – 3er. PISO; ASIMISMO TAMBIEN PODRA FIRMAR LA MODIFICACION Y RECTIFICACION DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION, DEL REGLAMENTO INTERNO Y DE LA MEMORIA DE INDEPENDIZACION, QUE SE PRESENTEN.

NO HABIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR, SE LEVANTO LA PRESENTE ASAMBLEA SIENDO LAS 22:00 HORAS DEL MISMO DIA, PREVIA REDACCIÓN Y LECTURA DEL ACTA, LA MISMA QUE FUE SUSCRITA POR LOS TODOS LOS PROPIETARIOS ASISTENTES EN SEÑAL DE SU APROBACION.

(...)” (El resaltado y subrayado son nuestros).

13. En cuanto a los alcances de lo acordado por los titulares de las secciones de propiedad exclusiva que participaron en la junta de propietarios del 8/3/2021, conviene recordar que de conformidad con el artículo 140⁹ del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales o extrapatrimoniales, cuyos modos de exteriorización pueden efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita.

En ese sentido, en caso surjan dudas respecto a sus alcances, las instancias registrales deben recurrir a los diversos métodos de interpretación contemplados en el Título IV del Libro II del Código Civil.

⁹ **Artículo 140.-** El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.”
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

Así tenemos que, en primer lugar, los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe (artículo 168); asimismo, se regula la interpretación sistemática, según la cual las cláusulas se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 169). Por último, las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto (artículo 170).

Asimismo, es preciso tener en cuenta que en la interpretación del acto jurídico que realicen las instancias registrales, es de aplicación el criterio pro inscripción establecido en el artículo 2011 del Código Civil que prescribe que las instancias registrales facilitan y propician las inscripciones. Así, en la calificación registral se debe privilegiar la interpretación que favorezca la inscripción.

14. En ese contexto, de lo expresado en el acta consta que la junta de propietarios de la edificación levantada sobre el predio inscrito en la partida N° 40293752, por unanimidad, autorizó al presidente Saúl Humberto Silva Chávez para que otorgue toda documentación relacionada con el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, acumulación de las secciones N° 2 y N° 5, modificación y rectificación de porcentajes de participación y reglamento interno.

Es de notar que si bien en el numeral 2 del acta de junta de propietarios del 20/3/2021 solamente se ha dejado constancia de la autorización otorgada al presidente, también lo es que dicho acuerdo implica tácitamente la aprobación de todos los actos (regularización de declaratoria de fábrica, acumulación de unidades inmobiliarias, modificación y rectificación de independización, modificación y rectificación de reglamento interno respecto del predio matriz) cuya formalización encarga la junta de propietarios de la edificación.

Una conclusión distinta, además de contraria al sentido común, sería opuesta al principio general de buena fe que rige la interpretación de todo acto jurídico.

Finalmente, de acuerdo con el acta, la autorización fue aprobada unánimemente por los titulares que a la fecha de la reunión (20/3/2021) representaban el cien por ciento de los porcentajes de participación en las áreas y bienes comunes de la edificación, lo que demuestra la conformidad de todos ellos para con los trámites de regularización, modificación de independización, reglamento interno y demás actos relacionados con la edificación inscrita en la partida N° 40293752 que formalice el presidente en representación de la junta de propietarios, supuesto que se presenta con la documentación ingresada para su inscripción en el Registro.

RESOLUCIÓN No. - 2446 -2021-SUNARP-TR

Por lo tanto, al ser suficiente la copia certificada del acta de junta de propietarios del 20/3/2021 que obra en el Archivo Registral para acreditar la aprobación por parte de la junta de propietarios de los diversos actos cuya inscripción se viene solicitando, debe reputarse innecesaria la presentación de documentación adicional como exige el registrador de manera que **se revoca la observación** apelada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, **y disponer su inscripción** previa verificación del pago de los derechos registrales respectivos, conforme a lo desarrollado en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral