



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 0664-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

LIMA, 16 de febrero de 2024

APELANTE : PAMELA JEANETTE HIGA ARANDA.
TÍTULO : 2442371 del 22/8/2023.
RECURSO : H.T.D. 32292 del 17/11/2023.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO : Modificación de reglamento interno y otros.
SUMILLA :

MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO

El texto de la modificación del reglamento interno aprobado por la junta de propietarios puede constar inserto en el acta o en documento aparte siempre que cuente con certificación notarial de la firma del presidente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la modificación de independización, reglamento interno y de porcentajes, independización de secciones de propiedad exclusiva, designación de junta de propietarios respecto de las partidas 11159490, 11222223 y 11222225 del Registro de Predios de Huancayo.

Para tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Copia del acta de asamblea general extraordinaria de propietarios del 23/6/2022 certificada el 14/8/2023 por notario de Junín Luis Oswaldo Castillo Huerta.
- Memoria descriptiva de independización suscrita por Freddy Milán Torres López y arquitecta Hedy Margot Aliaga Pelayo, cuyas firmas son certificadas el 17/8/2023 por notario de Junín Luis Oswaldo Castillo Huerta.

- Constancia de convocatoria y quórum suscrita por Freddy Milán Torres López en su condición de presidente de la junta de propietarios, cuya firma es certificada el 11/8/2023 por notario de Junín Luis Oswaldo Castillo Huerta.
- Plano de ubicación-localización (Lámina U-1) de julio de 2023 suscrito por arquitecta Hedy Margot Aliaga Pelayo cuya firma es certificada el 17/8/2023 por notario de Junín Luis Oswaldo Castillo Huerta.

Con el reingreso del 7/11/2023 se acompaña lo siguiente:

- Escrito de subsanación suscrito por Pamela Jeanette Higa Aranda cuya firma es certificada el 7/11/2023 por notaria de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez.
- Plano de modificación de reglamento interno (Lámina A-03) de noviembre de 2023 suscrito por arquitecta Hedy Margot Aliaga Pelayo cuya firma es certificada el 7/11/2023 por notaria de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez.
- Plano de la sección 4 (Lámina A-04) de noviembre de 2023 suscrito por arquitecta Hedy Margot Aliaga Pelayo cuya firma es certificada el 7/11/2023 por notaria de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez.
- Plano de la sección 2 (Lámina A-01) de noviembre de 2023 suscrito por arquitecta Hedy Margot Aliaga Pelayo cuya firma es certificada el 7/11/2023 por notaria de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez.
- Plano de propiedad exclusiva y propiedad común, primer, segundo y tercer piso (Lámina A-01) de julio de 2023 suscrito por arquitecta Hedy Margot Aliaga Pelayo cuya firma es certificada el 17/8/2023 por notario de Junín Luis Oswaldo Castillo Huerta.
- Plano de propiedad exclusiva y propiedad común, cuarto piso, mezzanine y terraza (Lámina A-02) de julio de 2023 suscrito por arquitecta Hedy Margot Aliaga Pelayo cuya firma es certificada el 17/8/2023 por notario de Junín Luis Oswaldo Castillo Huerta.
- Plano de la sección 2A (Lámina A-04) de noviembre de 2023 suscrito por arquitecta Hedy Margot Aliaga Pelayo cuya firma es certificada el 7/11/2023 por notaria de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huancayo José Armando Tazza Chaupis formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

II. Motivación – Fundamento Legal del(os) Defecto(s) Advertido(s) y Forma(s) de Subsanación(es):

Con la facultad de los Arts. 31, 32 del T.U.O. del R.G.R.P. aprobado por Res. No. 126-2012-SUNARP/SN modificado por Resolución No. 146-2020-SUNARP/SN; y Art. 2011 del C.C., estando a su reingreso con fecha 07.11.2023, se adjuntó los siguientes documentos:

** Escrito suscrito por Pamela Jeanette Higa Aranda, con firma certificada por notario con fecha 07.11.2023.*

** Y planos de independización certificados por notario con fecha 07.11.2023.-*

1.- De la lectura realizada al escrito presentado por la usuaria y de los fundamentos que obran en ella, se observa por:

Respecto, al fundamento del segundo punto del escrito presentado, la usuaria manifiesta que cumple con adjuntar el documento privado de la modificación del reglamento interno, sin embargo, de los documentos que obran a su reingreso no se advierte el documento privado de la modificación del reglamento interno, por lo que sírvase adjuntar el documento privado de la modificación del reglamento interno suscrito por el presidente de la junta de propietarios con firma certificada por notario, reglamento interno donde debe constar todos los datos de las secciones exclusivas, áreas y zonas comunes y demás que establece el reglamento por ley con las formalidades del Art. 83, 86, 87 del reglamento de inscripciones del registro de predios.

2.- Con respecto al fundamento sexto descrito en el escrito presentado y que se refiere al punto 7 de la esquila de observación de fecha 18.09.2023, la usuaria manifiesta que en la partida electrónica N° 11159490 obra inscrita la numeración del predio como Paseo Manuel Traverso N° 564, sin embargo, lo indicado por la usuaria desvirtúa, por cuanto, verificado el predio inscrito en la P.E. N° 11159490 (partida matriz) no obra inscrito la numeración de finca, pero sí en la partida electrónica N° 11222225 donde obra inscrita la sección 4.

Por tanto, se reitera la observación del punto 7 de la esquila de observación de fecha 18.09.2023, de lo contrario en el reglamento interno, la memoria descriptiva deberá consignarse la numeración conforme consta en la partida matriz.

3.- En relación al punto séptimo del escrito presentado con respecto al punto 8 de la esquila de observación de fecha 18.09.2023 no consta en la memoria descriptiva ni en el ítem de los datos que contendrá el nuevo reglamento, los datos por los cuales tendrán acceso las nuevas secciones exclusivas 2-A y 4-A, por lo que deberán aclarar tanto en el acta, la memoria y adjuntando la modificación del reglamento interno con los datos correctos respecto del acceso, pues no es como indica el usuario, en el sentido que retornar a su estado anterior, sino que será nueva unidad inmobiliaria.

4.- Con respecto al fundamento del punto octavo del escrito reingresado con el que indican que subsanan el punto 9 de la esquila de observación

de fecha 18.09.2023, se desvirtúa lo fundamentado por la usuaria, por cuanto, dicha observación versa con respecto a la numeración signada en las secciones exclusivas a independizar (2-A – Departamento 401... y 4-B departamento 301... ubicados en Paseo Traverso N° 564) fueron asignados por el propietario o cuentan con certificado de numeración de finca, al respecto se reitera el punto 9 de la esquila de observación de fecha 18.09.2023, por lo que se debe aclarar con las formalidades de Ley para evitar posteriores observaciones, dichas precisiones deben constar en el reglamento interno modificado que deberán presentar conforme a ley.

5.- En relación al punto 10 de la esquila de observación de fecha 18.09.2023 no se ha subsanado, por lo que en este aspecto deberán aclarar el extremo correspondiente del acuerdo de junta donde consta la modificación del reglamento, debiendo adjuntar el respectivo reglamento interno aclarado y la aclaración de la memoria descriptiva expedido conforme a ley, haciendo constar que materia de independización será las dos secciones nuevas (2A y 4A) los demás permanecerán en la respectiva partida registral, modificándose únicamente el porcentaje de participación.

5.1 (para mejor resolver se ha procedido a enumerar dicho extremo de la observación) Sin perjuicio de lo antes indicado, a efectos de proceder con una correcta y más ágil inscripción, y en mérito del artículo 88° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debe presentar la memoria descriptiva de la independización y reglamento interno MODIFICATORIO en soporte digital (CD) efectuada las aclaraciones correspondientes.

De lo expuesto, se solicita al usuario adjuntar documentación pertinente y exigidas por Ley para proceder con la inscripción de lo rogado y cumpla subsanar correctamente a fin de evitar observaciones posteriores, debiendo de presentar la documentación pertinente y con las formalidades ley en vía de subsanación y al reingresar los documentos serán sujeto a calificación.

III. Fundamento legal:

Artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos y los indicados.

**** Las aclaraciones que se solicitan deberán hacerse con la formalidad que se ha indicado (documento privado con firma certificada por el notario público, de los propietarios y en el caso de planos con firma certificada del verificador), y solo respecto de los puntos observados, no siendo necesario que se presenta la integridad de los documentos. (solo un juego)*

*** Las aclaraciones de las actas de asamblea debe ser aclaradas bajo los alcances de R.I.R.P.J. (Res. 038-2013-SUNARP/SN) adjuntado la constancia de convocatoria y quorum.*

*** Los ambientes y áreas descritas a las nuevas secciones deben adecuarse con lo descrito en el asiento de ampliación de fábrica inscrita en la PE. N° 11159490.*

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- De la observación se aprecia que lo correcto sería una solicitud de desacumulación; sin embargo, tanto la independización como la desacumulación implican un desmembramiento de un todo a partes independientes, por consiguiente, se debe entender que una desacumulación es una independización, en todo, en mérito del principio de predictibilidad se debe adecuar la finalidad de la petición, además que conforme se advierte de los documentos presentados todos los integrantes de la junta directiva se encuentran de acuerdo con la desacumulación o la independización de las secciones 2 y 4, por lo que, para subsanar la omisión solicita la desacumulación de las secciones 2 y 4, no existiendo necesidad de modificar el acuerdo de agenda porque la finalidad de éstas se realizará en virtud de la desacumulación o independización de las referidas secciones.

- No existe en el RIRP un artículo exclusivo de desacumulación, por el contrario, la desacumulación viene a ser una interpretación de una independización conforme se puede advertir del artículo 60 del RIRP, por lo que no existe necesidad de modificar el acta de asamblea del 23/6/2022.

- Se establece que no se modificarán las áreas comunes del reglamento interno, pues, al realizar la desacumulación o la independización de las secciones 2 y 4, no se está modificando ninguna área común, se conserva la misma área que consta inscrita en el anterior asiento de inscripción, debiendo tener en cuenta el penúltimo párrafo del artículo 60 del RIRP.

- Por ello, no es necesario modificar el artículo 5, así como tampoco se necesita realizar nueva presentación de la memoria descriptiva donde se consignen las áreas comunes, pues no existe ninguna modificación respecto de las áreas comunes.

- Por el contrario, se consignó los porcentajes de participación de las secciones que son materia de desacumulación o independización del predio el cual contiene los porcentajes de participación los cuales son asignados por los propietarios conforme al criterio consignado en el reglamento interno, en tal sentido, no corresponde realizar la modificación del reglamento interno y por consiguiente tampoco corresponde realizar la aclaración del acta de la junta de propietarios, así como la memoria descriptiva.

- No corresponde realizar la aclaración de la memoria descriptiva, por cuanto se adjuntó en su oportunidad, además de ello, es una desacumulación o independización de una sección que volverá a su estado anterior y la información solicitada ya se encuentra en los archivos registrales, además de ello, se puede advertir de la memoria descriptiva y de la solicitud de independización

presentada, la descripción de la sección 2-A y la sección 4-A, por lo que, no corresponde solicitar los documentos citados en la observación formulada, ello por cuanto, no se están modificando áreas comunes, solo se está realizando la desacumulación o la independización de las secciones 2 y 4.

- La desacumulación o independización de la sección 02-A consta con área ocupada, techada y libre debidamente registrada conforme puede advertirse del anterior asiento de inscripción, por consiguiente, no es necesario realizar dicha aclaración, debiendo mencionar que en el acta y en el reglamento interno modificado se consignan las características solicitadas, por consiguiente, no es necesario dicha aclaración.

- Aclara que no se está realizando la independización del departamento 402, se está realizando la modificación de las secciones 2 y 4, las cuales se realizan la desacumulación o independización para las secciones 2-A y 4-A, por lo que, deberá de realizar nueva revisión, por cuanto de los documentos adjuntados, se detallan con precisión los actos a realizar.

- La numeración signada en la partida 11159490 se encuentra legitimada, pues dicha numeración se encuentra consignada en la descripción de dicha partida, por consiguiente, no existe la necesidad de adjuntar la numeración.

- Las secciones independizadas volverán al estado anterior, por ello, su ingreso está detallado en el anterior asiento de inscripción, al respecto, se debe establecer que tanto la memoria descriptiva como en el acta de asamblea, así como en el reglamento interno, se consignó su nueva sección siendo la 2-A y 4-A, los cuales tienen el ingreso conforme se determina en el anterior asiento de inscripción, debe de recordarse que estas secciones volverán hacia su estado anterior, además de ello, también se debe dejar constancia que en la memoria descriptiva se consignó el ingreso independiente de cada una de las secciones.

- Conforme se ha mencionado, estas volverán a su estado anterior donde los propietarios consignaron la numeración de cada sección, por lo que, la numeración consignada fue establecida por los propietarios, por lo tanto, no existe necesidad de adjuntar ningún documento adicional, tal como lo señala el CCXLII pleno, estableciéndose que la numeración que se consigna no es asignada por la municipalidad sino por los propietarios.

- Respecto de la sección 02-A se debe dejar constancia que esta volverá a su estado anterior, por consiguiente, los datos que se consignarán serán los que aparecen en la partida registral que es materia de desacumulación, en tal sentido, deberán de consignarse los datos que aparecen en la citada partida, ello conforme al penúltimo párrafo del artículo 60 del RIRP, donde se precisa que no se requiere resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina de una desacumulación de predios, siempre que estos retornen a su descripción primigenia.

- En este caso, se adjuntó el reordenamiento de las cuotas de las secciones materia de afectación, los cuales adicional a ello fueron aprobados por la junta de propietarios en su mayoría, por lo que, deberá de tener en cuenta lo señalado en la norma para proceder con su inscripción y no causar posibles perjuicios a los solicitantes, puesto que todos los documentos se encuentran autorizados conforme con la norma especial y además no se afecta derecho de tercero ni áreas comunes.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida 11159490 del Registro de Predios de Huancayo (Matriz)

En esta partida corre inscrito el ex fundo Colpa, lote 19 de la manzana E de la urbanización Alto La Merced en el distrito y provincia de Huancayo del departamento de Junín.

En el asiento C00002 se registra el dominio a favor de Freddy Milán Torres López y Sandra Lita Zegarra Quispe.

En el asiento B00002 consta la declaratoria de fábrica correspondiente a la edificación efectuada sobre este inmueble, la cual se conforma por 2 pisos.

En el asiento B00003 se registra el reglamento interno sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

En el asiento B00004 consta la independización de las unidades inmobiliarias que conforman esta edificación, siendo las siguientes:

- Sección 1 – Estacionamiento 1 (primer piso) en la partida 11222222.
- Sección 2 – Estacionamiento 2 (primer piso) en la partida 11222223.
- Sección 3 – Estacionamiento 3 (primer piso) en la partida 11222224.
- Sección 4 – Estacionamiento 4 (primer piso) en la partida 11222225.
- Sección 5 – Departamento 201 (primer piso) en la partida 11222226.
- Sección 6 – Departamento 201 (primer piso) en la partida 11222227.

- Sección 7 – Azotea (área reservada) en la partida 11222228.

En el asiento B00005 consta la ampliación de la declaratoria de fábrica del predio en cuestión, incluyendo en el tercer nivel, el departamento 301, en el cuarto nivel los departamentos 401 y 402 (dúplex), estando el departamento 401 acumulado en la sección 2 y el departamento 301 con a la sección 4.

En el asiento B00006 se registra la modificación y ampliación del reglamento interno.

Partida 11222223 del Registro de Predios de Huancayo (Sección 2)

En esta partida corre inscrita la sección 2 situada en el inmueble ubicado en Paseo Manuel Traverso 564 de la urbanización La Merced del distrito y Provincia de Huancayo del departamento de Junín.

En el asiento A00001 consta la independización por reglamento interno de la sección 2 – estacionamiento 2 (primer piso) con un área ocupada de 11.92 m², área techada de 3.70 m² y área libre de 8.22 m², contando con un porcentaje de participación de 3.31%.

En el asiento B00001 consta la ampliación de declaratoria de fábrica, de tal forma que esta sección además comprende el departamento 401 (dúplex), mezzanine y azotea.

En el asiento B00002 consta la modificación del porcentaje de participación siendo en la actualidad de 26.94%.

En el asiento B00003 se registra la numeración de finca como Paseo Manuel Traverso 564 – sección 02, según consta del certificado de numeración de finca 100-2018-MPH/GDU del 12/2/2018 expedido por la Municipalidad Provincial de Huancayo.

Partida 11222225 del Registro de Predios de Huancayo (Sección 4)

En esta partida corre inscrita la sección 4 situada en el inmueble ubicado en Paseo Manuel Traverso 564 de la urbanización La Merced del distrito y Provincia de Huancayo del departamento de Junín.

En el asiento A00001 consta la independización por reglamento interno de la sección 4 – estacionamiento 4 (primer piso) con un área ocupada de 11.90 m², área techada de 3.93 m² y área libre de 7.97 m², contando con un porcentaje de participación de 3.30%.

En el asiento B00001 consta la ampliación de declaratoria de fábrica, de tal forma que esta sección además comprende el departamento 301.

En el asiento B00002 consta la modificación del porcentaje de participación siendo en la actualidad de 16.82%.

En el asiento B00003 se registra la numeración de finca como Paseo Manuel Traverso 564 – sección 04, según consta del certificado de numeración de finca 102-2018-MPH/GDU del 12/2/2018 expedido por la Municipalidad Provincial de Huancayo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

Si el texto de la modificación del reglamento interno aprobado por la junta de propietarios puede constar inserto en el acta o en documento aparte.

VI. ANÁLISIS

1. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común¹. Conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

La particularidad, por consiguiente, del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la

¹ En la doctrina y legislación comparada se conoce a esta modalidad de la propiedad como “propiedad horizontal”, en razón a que ha sido ideada para las titularidades existentes en un edificio. En estos inmuebles, al existir diversos departamentos u oficinas, pertenecientes a distintos propietarios, entonces, la propiedad de los mismos no se va a extender al suelo, subsuelo ni al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial del inmueble y hasta que sea útil al propietario el ejercicio de su derecho -como se señala en el artículo 954 del Código Civil-, como sucede en el caso de la propiedad común; sino que se va a restringir al piso o parte del piso que ocupa el departamento u oficina.

edificación, como sucede con los edificios.

Por ello es que se admite que la constitución de dicho régimen no solo se realice mediante un acto específico de constitución (acto jurídico) por parte de sus titulares, sino también con el solo hecho de la existencia de un edificio en el que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas.

2. La Ley 27157² y su Reglamento recogido ahora en el Texto Único Ordenado (TUO) aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA³ regulan los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, como es el caso de los departamentos en edificios, entre otros. Asimismo, se reguló el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Posteriormente, se dictó la Ley 29090⁴ la cual derogó -entre otras- el Título II de la Ley 27157 y demás disposiciones que se opongan a la Ley 29090, teniendo que, actualmente, la Ley 27157 y su Reglamento solamente regulan lo referente a la regularización de edificaciones y el régimen legal de las unidades que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, siendo que la Ley 29090 regula lo referente a las licencias de habilitación y declaratorias de fábricas.

De lo anterior tenemos que las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común se someten a alguno de los regímenes contemplados en la Ley 27157, es decir, régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad. En dichos regímenes el dominio respecto de sus inmuebles se encuentra limitado en cierto modo, por cuanto el propietario deberá recurrir al consentimiento de la junta de propietarios para efectos de realizar actos respecto de su propiedad que pudieran afectar al resto de unidades inmobiliarias o de las zonas comunes.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la modificación de independización, reglamento interno y de porcentajes, independización de secciones de propiedad exclusiva, designación de junta de propietarios respecto de las partidas 11159490, 11222223 y 11222225 del Registro de Predios de Huancayo.

² Publicada el 20/7/1999 en el diario oficial El Peruano.

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

⁴ Publicada el 25/9/2007 en el diario oficial El Peruano y que entró en vigencia el 28/9/2008.

El registrador formula observación señalando que se ha omitido adjuntar la modificación de reglamento interno (numeral 1), en la partida 11159490 no obra inscrita la numeración del predio, sino en la partida 11222225 (numeral 2), no consta en la memoria descriptiva ni en el ítem de los datos que contendrá el nuevo reglamento interno el acceso a las nuevas secciones exclusivas 2-A y 4-A (numeral 3), se debe aclarar si la numeración de las secciones exclusivas a independizar fueron asignadas por el propietario o cuentan con certificado de numeración (numeral 4), y se debe hacer constar en la modificación del reglamento interno y memoria descriptiva que la independización será de dos secciones nuevas (numeral 5).

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

4. El numeral 1 de la observación se remite al segundo punto del escrito presentado en el reingreso del 7/11/2023, el cual se refiere al extremo de la observación del 18/9/2023 referido a la presentación de la modificación del reglamento interno en documento aparte.

Sobre la formalidad de la presentación del reglamento interno o su modificación, el artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala lo siguiente:

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. **Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios** en la que se aprobó el reglamento interno con el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

[...].

Asimismo, el numeral 5.15 de la Directiva 009-2008-SUNARP/SN⁵ señala lo siguiente:

5.15.- DOCUMENTACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO.-

El reglamento interno o su modificación se inscriben en mérito de escritura pública o documento privado con firmas legalizadas del presidente de la junta.

Cuando sólo interviene el presidente bastará la copia certificada del acta de la junta de propietarios en la que se adopta el acuerdo, sin requerirse la transcripción del texto del reglamento o su modificación.

Como se aprecia de los precitados dispositivos normativos, la presentación del reglamento interno o su modificación puede darse mediante escritura pública o documento privado con firmas legalizadas del presidente de la junta, estableciéndose que en caso este último intervenga será suficiente la copia certificada del acta de la junta de propietarios, sin que se requiera la transcripción de la modificación del reglamento interno, por lo que, *contrario sensu*, si en el acta se transcribe el reglamento interno, y en esta interviene el presidente, será suficiente para inscribir la modificación del reglamento interno.

5. En este caso, se visualiza que en el acta de la junta de propietarios del 23/6/2022, se cuenta con la asistencia de los propietarios de todas las unidades inmobiliarias, quienes suscriben dicha acta, contando - efectivamente- con la firma del presidente Freddy Milan Torres López.

Además, se visualiza en dicha acta que consta el texto íntegro de la modificación del reglamento interno, por lo que esta es suficiente para la inscripción materia de rogatoria, no siendo necesario adjuntar documentación adicional referida a la modificación del reglamento interno.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada.

6. De acuerdo con los antecedentes registrales, la numeración es disímil entre el inmueble matriz (partida 11159490), y las secciones 2 (partida 11222223) y 4 (partida 11222225), siendo las siguientes:

| Partida | Numeración |
|----------------|--|
| 11159490 | Ex fundo Colpa, lote 19 de la manzana E de la urbanización Alto La Merced en el distrito y provincia de Huancayo del departamento de Junín |

⁵ Aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 340-2008-SUNARP/SN del 23/12/2008.

| | |
|----------|---|
| 11222223 | Sección 2 situada en el inmueble ubicado en Paseo Manuel Traverso 564 de la urbanización La Merced del distrito y Provincia de Huancayo del departamento de Junín |
| 11222225 | Sección 4 situada en el inmueble ubicado en Paseo Manuel Traverso 564 de la urbanización La Merced del distrito y Provincia de Huancayo del departamento de Junín |

Ahora bien, en la modificación del reglamento interno que obra inserta en el acta de junta de propietarios del 23/6/2022 no se consigna la dirección del inmueble matriz; sin embargo, en el inicio de dicha acta y en la memoria descriptiva se describe como Paseo Manuel Traverso 504, urbanización Alto La Merced.

No obstante, esta discrepancia no constituye un defecto del título que impida su inscripción, pues no forma parte de la rogatoria la inscripción de la numeración del inmueble matriz, por lo que, existen suficientes elementos para deducir que la sesión de junta de propietarios se realizó en el inmueble matriz, con lo cual se cumple lo dispuesto por el artículo 146 *in fine*⁶ del Reglamento de la Ley 27157.

Esta postura va acorde con los principios del procedimiento administrativo general (V.gr. eficacia, informalismo, celeridad, entre otros), los mismo que, cumpliendo su función orientadora, permiten evitar las actuaciones excesivamente formales de las autoridades del procedimiento administrativo. De igual forma, en el ámbito registral tenemos el criterio pro-inscripción contemplado en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y en la reciente incorporación del tercer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, según el cual las instancias registrales propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada.

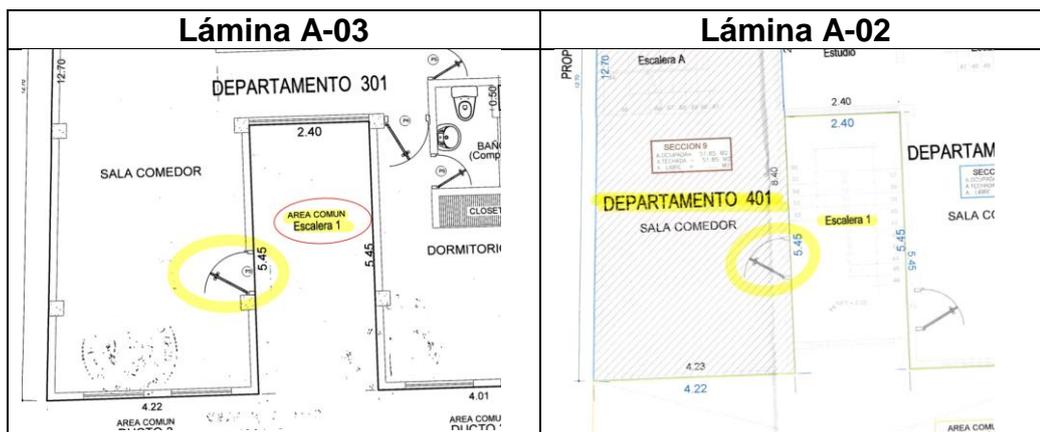
7. El numeral 3 de la observación impugnada, se remite al punto 8 de la observación del 18/9/2023, el cual se refiere a que no se ha consignado el acceso de las secciones exclusivas 04-A y 02-A, pues el predio tiene numeración asignada como Paseo Manuel Traverso 564.

No obstante, en los planos (Lámina A-02 y A-03) correspondientes a la sección 04-A (departamento 301) y 02-A (departamento 401) se visualiza lo siguiente:

⁶ Artículo 146.- Convocatoria

[...]

Las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio.



En dichos gráficos es posible apreciar que el acceso a dichas unidades materia de independización es por la escalera 1, lo cual se confirma con la memoria descriptiva que se señala que dichas secciones colindan con escalera 1, siendo esta un área común del edificio que abarca desde el primer piso en adelante, es decir, el acceso a dichas unidades es por la entrada común de la edificación siguiendo por la referida escalera 1, no siendo en este caso relevante la discrepancia de numeración antes referida.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 3 de la observación** formulada.

8. Por otra parte, en el pleno CCXLII celebrado el 31/3/2021 y que continuó el 6/4/2021 se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

Numeración de secciones de propiedad exclusiva

“Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán identificarse con numeración la que será asignada por la municipalidad distrital respectiva o, en caso de no contarse aún con numeración municipal será elegida por los propietarios. En este último caso las instancias registrales no podrán cuestionar la numeración elegida, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.

Conforme al criterio aprobado en el precedente se ha establecido que tratándose de unidades sujetas al régimen de propiedad exclusiva y común, en caso no se cuente con numeración municipal dicha numeración

será elegida por los propietarios, lo que no podrá ser materia de observación por parte de las instancias registrales, debiendo dejarse constancia de dicha circunstancia en el asiento de inscripción correspondiente.

En tal sentido, en el presente caso no es necesario adjuntar certificados de numeración para las secciones "02-A y 04-A" materia de independización, teniendo en cuenta que la numeración ha sido asignada por los propietarios.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 4 de la observación** formulada.

9. El último numeral de la observación se remite al defecto señalado en el numeral 10 de la anterior observación del 18/9/2023, el cual se refiere a diferencias del área techada y libre de la terraza de la **sección 02-A** (departamento 401) que consta en los documentos presentados con respecto a la partida matriz 11159490, siendo las siguientes:

| | Reglamento interno | Memoria descriptiva | Partida matriz |
|-------------------|--------------------|---------------------|----------------|
| Área techada | 61.65 | 61.65 | 0.00 |
| Área libre | 0.00 | 0.00 | 61.65 |

Como se aprecia, la diferencia consiste en que el área techada declarada en los documentos presentados es de 61.65 m², mientras que en la partida matriz es 0.00 m²; por el contrario, el área libre en los documentos presentados es 0.00 m², mientras que en la partida matriz es 61.65 m².

No obstante, en el plano correspondiente al cuarto piso, mezzanine y terraza (Lámina A-02) y el plano de distribución (Lámina A-04), en lo que respecta a la terraza del departamento 401 (sección 02-A) se consigna lo siguiente:

| Lámina A-02 | Lámina A-04 |
|---|--|
|  |  |

Como se aprecia, en los planos sí se consigna el área techada y libre conforme con los antecedentes registrales; sin embargo, esto discrepa

con el reglamento interno y la memoria descriptiva que se acompañan al presente título.

10. En relación con la discrepancia que pudiera existir entre las áreas consignadas en los planos y las que consten en otros documentos, esta instancia ha emitido reiterados pronunciamientos sustentados en los fundamentos del precedente de observancia obligatoria aprobado en el CXLI Pleno, cuya *ratio* ha inspirado la reciente modificación del texto normativo del artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁷, teniendo así la siguiente redacción:

Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

[...]

No corresponde al Registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último [...].

Los fundamentos del precedente de observancia obligatoria aprobado en el CXLI Pleno son, entre otros, los siguientes:

- El plano es el que refleja la realidad física del predio.
- La memoria descriptiva solo pretende hacer una lectura del plano.
- El plano es primero en el tiempo, es producto de un trabajo de campo; mientras que, la memoria es producto de un trabajo en gabinete por lo que no podría primar la memoria descriptiva.
- Los errores en que se incurre en confeccionar la memoria descriptiva muchas veces son mínimos y no sustanciales, por lo que no se modifica la esencia graficada en el plano.
- Pretender una cabal exactitud entre memoria y plano conllevaría a sucesivas observaciones intrascendentes, carentes de sentido, que infringirían los principios de eficacia y simplicidad contemplados en los numerales 1.10 y 1.13 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444.

Siguiendo la misma lógica expuesta, este criterio ha sido aplicado por esta instancia en diversas situaciones, por ejemplo, en los casos de discrepancia entre el plano de ubicación y la escritura pública de desafectación y adjudicación de zonas comunes (Resolución 1966-2020-SUNARP-TR-L del 30/10/2020), de discrepancia entre plano de ubicación y el FOR (Resolución 871-2021-SUNARP-TR del 5/7/2021), así como de

⁷ Esta modificación fue aprobada con la Resolución 068-2021-SUNARP/SN publicada el 23/6/2021 en el diario oficial El Peruano, la cual, según su artículo 3, entra en vigor a partir del día siguiente de su publicación, inclusive a los títulos en trámite, como ocurre en el presente caso.

discrepancia entre el plano y el reglamento interno (Resolución 020-2022-SUNARP-TR del 7/1/2022).

Asimismo, en la Resolución 4157-2023-SUNARP-TR del 29/09/2023 se ha señalado que en caso de existir discordancia entre los datos técnicos contenidos en el reglamento interno y los planos de independización debe prevalecer la información contenida en estos últimos, cuando se trata de un evidente error material o de redacción en el reglamento interno al tratarse de errores mínimos y no sustanciales que no modifican la esencia del reglamento interno.

11. En tal sentido, respecto a la discrepancia entre el reglamento interno y memoria descriptiva, frente a los planos (Láminas A-02 y A-04) que se acompañan al presente título, debe prevalecer la información de los planos, por lo que no es necesario aclarar este extremo.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 5 de la observación** formulada.

12. De otro lado, el artículo 88 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

Artículo 88.- Independización simultánea de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

“La inscripción del Reglamento Interno conlleva la independización simultánea de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. A dicho efecto, el interesado debe cumplir, además de los requisitos exigidos para la inscripción de dicho acto, los requeridos para la independización, salvo en el caso del tercer párrafo del artículo 86, supuesto en el que bastará que se acompañe a la Resolución correspondiente el plano y memoria descriptiva aprobados en la misma.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente la memoria descriptiva de la independización en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

(...)”.

Como se puede apreciar del segundo párrafo de la norma citada, con la finalidad de agilizar la inscripción se solicitará adicionalmente la memoria descriptiva de la independización en soporte digital, señalando a continuación que los Jefes de la Zonas Registrales de manera progresiva establecerán su cumplimiento.

Por lo tanto, la presentación del referido documento en soporte digital es facultativo mientras no se establezca por el área correspondiente su cumplimiento.

Consecuentemente, **se deja sin efecto el numeral 5.1** de la observación

Interviene como vocal (s) Emerson Paúl Baldeón Gamarra autorizado por Resolución N° 037-2024-SUNAR/PT del 25/1/2024.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 de las observaciones formuladas por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 5.1 y **disponer la inscripción**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Vocal (s) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

EMERSON PAÚL BALDEÓN GAMARRA

Vocal (s) de la Segunda Sala del Tribunal Registral