



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 298- 2011 - SUNARP-TR-L

Lima, 25 FEB. 2011

APELANTE : RUTH QUISPE VALENZUELA
TÍTULO : N° 30076 del 7/9/2010.
RECURSO : H.T.D. N° 83805 del 3/12/2010.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO (s) : Modificación de reglamento interno
y elección de junta directiva.

SUMILLAS

CALIFICACIÓN DE QUÓRUM DE JUNTA DE PROPIETARIOS

"A la junta deben asistir los propietarios con derecho inscrito vigente a la fecha de celebración de la junta, debiendo verificar el Registrador que no se hayan inscrito con posterioridad a la fecha de la junta, transferencias de secciones de propiedad exclusiva, pues de haberse inscrito dichas transferencias, éstas constituirán un obstáculo (salvable) a la inscripción de los acuerdos."

RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD PREEXISTENTE

"Para el reconocimiento de la propiedad exclusiva preexistente sobre un bien al que el reglamento interno atribuye expresamente la condición de bien común, se requiere del voto a favor de la totalidad de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la modificación parcial del reglamento interno, el mismo que rige a las distintas unidades inmobiliarias que conforman el edificio levantado sobre el predio ubicado en la Av. Uruguay N° 435, 437, Urb. San Carlos, Huancayo; cuya matriz se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 11004173 del Registro de Predios de Huancayo. Asimismo, se solicita la inscripción de la elección de la presidenta de la Junta de Propietarios.

Al efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Testimonio de la escritura pública del 26/8/2010, autorizada por el notario de Huancayo Armando Zegarra Niño de Guzman, que contiene la modificación parcial del reglamento interno, en la que obra inserta el acta de Junta de Propietarios del 31/7/2007 de la "Residencial San José", ubicada en la Av. Uruguay N° 437, Barrio de San Carlos, Huancayo.
- Constancia de convocatoria a la Junta de Propietarios del 31/7/2007 suscrita por Ruth Quispe Valenzuela, con firma legalizada el 26/8/2010 por el notario de Huancayo Armando Zegarra Niño de Guzman.
- Constancia de quórum a la Junta de Propietarios del 31/7/2007 suscrita por Ruth Quispe Valenzuela, con firma legalizada el 26/8/2010 por el notario de Huancayo Armando Zegarra Niño de Guzman.
- Planos de ubicación y de distribución del primer piso y de la azotea y aires.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de Huancayo, Nelson Cajahuanca Córdova, observó el título en los siguientes términos:

"ANTECEDENTES - DATOS DEL TÍTULO:

Acto solicitado: *Modificación de reglamento interno, independización y modificación de porcentajes.*

Documentos presentados: *documento de subsanación.*

Antecedente registral: *Partidas electrónicas 11004173, del 11015999 al 11016025, 11028291 de predios.*

IDENTIFICACIÓN DE DEFECTO(S):

En relación con dicho Título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la siguiente observación, acorde con la norma que se cita:

ESTANDO AL REINGRESO PRESENTADO, SE ADVIERTE QUE NO HA CUMPLIDO CON SUBSANAR LA ESQUELA DE OBSERVACIÓN DE FECHA 20/09/2010, POR LO QUE SE LE REITERA EN TODOS SUS EXTREMOS:

1.- *Que, verificado el acta de asamblea de fecha 31-07-2007 y estando a la titularidad actual de las secciones independizadas consta que solo ha asistido el 37.95% del porcentaje hábil de participaciones (unidades inmobiliarias).*

Por lo que la toma de acuerdos resulta inválida; debiendo de convocarse a una nueva asamblea general de propietarios de las unidades inmobiliarias, con la formalidad de ley a fin de ratificar los acuerdos tomados en el presente.

CABE PRECISAR QUE LAS TRANSFERENCIAS EFECTUADAS A FAVOR DE LOS SOCIOS QUE NO HAN INTERVENIDO EN LA ADOPCIÓN DE ACUERDO HA SIDO EFECTUADA CON FECHA ANTERIOR AL 31/07/2007, POR LO CUAL SU PARTICIPACIÓN NO DEVIENE EN ILEGAL.

2.- *Siendo que el presente modifica el área libre de la fábrica (en cuanto a los tres estacionamientos); previamente deberá de efectuarse la remodelación de la fábrica, a cuyo efecto adjúntese la documentación técnica debidamente tramitada por ante la Municipalidad correspondiente (cuyo trámite haya concluido en la fecha o anterior a la fecha del presente asiento de presentación).*

De conformidad con el artículo 27 D.S N° 035-2006-VIVIENDA, "Para la regularización de las declaratorias de fábrica correspondientes a edificaciones derivadas de obras de remodelación, ampliación, modificación o reparación, se presentarán los documentos exigidos en los artículos 25° y 26° del presente Reglamento. En estos casos, los planos de arquitectura a que se refiere el inciso d) del artículo 25°, se desdoblarán en dos: uno correspondiente a la fábrica inscrita, en el que se indicarán los elementos a ser eliminados, y el otro, a la ampliación, la modificación o la remodelación efectuada, según sea el caso."

III. CITA LEGAL:

Art. 2011 y 2015 del C.C., arts. 7, 9, 31, 32, 40 y 41 del T.U.O. del

RESOLUCIÓN No. -298- 2011 – SUNARP-TR-L

R.G.R.P., D. Leg. del Notariado.

Artículo 2017° del C.C.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

IV. SUGERENCIA(S):

1. Adjúntese la documentación que sustente la remodelación de la fábrica.
2. Ratifíquese los acuerdos tomados y de modificación del reglamento interno y adjúntese documento privado suscrito por la presidenta de la Junta de Propietarios, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno a modificarse;
- 3.- Derechos Pendientes de Pago estando a la calificación del mismo por reingreso del presente título."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Señala que la determinación del quórum en las sesiones de la Junta de Propietarios se efectúa en virtud de la información registral existente a la fecha de la sesión de aquella junta en que se adoptó el acuerdo objeto de la calificación e inscripción y, tratando de encontrar justificación a la exigencia del registrador, en su caso, en virtud de la información escrita que haya recibido la presidencia y/o administración de la Junta de Propietarios de los "nuevos" propietarios. Por lo mismo, no puede sostenerse alegremente, como lo hace el registrador, que aquella determinación se hará en virtud de la información extra registral.

- Sostiene que la afirmación del Registrador vulnera el principio de legitimación y la disposición contenida en el Art. I del título preliminar del TUO del R.G.R.P., la misma que precisa que el registro otorga "publicidad jurídica" a los diversos actos o derechos inscritos, así como que el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aún cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

- Debe tenerse presente que a la fecha de la sesión de la Junta de Propietarios objeto de inscripción (31/7/2007), las presuntas transferencias no habían sido inscritas en la Partida Registral matriz N° 11004173. Por lo tanto, ninguno de los miembros de dicha junta de propietarios podía saber con exactitud quien era el propietario de cada una de las secciones transferidas, ya que si bien es cierto que el propietario originario había transferido algunas secciones a favor de terceras personas, mas no podía saberse si estos últimos, a su vez, habían o no transferido sus secciones a terceras personas.

- Si bien a la fecha de la calificación del título el registrador cuenta con una información de transferencias a favor de terceras personas, considera que debe tenerse presente que ello se deriva de inscripciones posteriores a la fecha de la sesión de la Junta de Propietarios, las mismas que no pueden ser oponibles a un acuerdo adoptado con fecha anterior.

- Finalmente, en cuanto a que el Art. 27 del D.S. 035-2006-VIVIENDA (TUO del reglamento de la Ley 27157 que inicialmente fue aprobado por D.S. 008-2000-MTC) es la norma que autorizaría al registrador a exigir la previa o conjunta inscripción de la remodelación de la edificación para admitir la inscripción de la modificación del reglamento interno, considera que la



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

norma referida autoriza a los registradores a exigir la presentación de planos en los casos de regularización de las declaratorias de edificaciones que se deriven de remodelaciones, ampliaciones, modificaciones o reparaciones de aquellas edificaciones. En ese sentido, reitera su posición en el sentido de que no existe norma alguna que autorice al registrador a exigir a los administrados la inscripción de la "remodelación de la edificación."

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- La matriz del edificio levantado sobre el predio ubicado en la Av. Uruguay N° 435, 437, Urb. San Carlos, distrito y provincia de Huancayo, se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 11004173 del Registro de Predios de Huancayo.

- En el asiento B00002 se ha inscrito la demolición de la fábrica, en el asiento B0003 la declaratoria de fábrica de un edificio conformado por semisótano, cinco pisos y azotea; y en el asiento B00004 el reglamento interno. Dichas inscripciones se efectuaron en mérito del título archivado N° 2167 del 10/3/2003.

- En el asiento B00005 se ha inscrito la modificación del reglamento interno, en mérito a la escritura pública del 23/7/2004 otorgada ante el notario de Huancayo Godofreo Octavio Salas Butron y la copia certificada del acta de la junta de propietarios del 30/6/2004 y del 20/8/2004.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Para la determinación del quórum de la junta de propietarios: ¿debe considerarse a los propietarios que cuentan con dominio inscrito a la fecha de la sesión o a la fecha de la presentación del título?
- ¿Cuál es la mayoría requerida para el reconocimiento de la propiedad preexistente sobre un bien al que el reglamento interno atribuye expresamente la condición de bien común?
- ¿La modificación de la distribución de ambientes constituye una remodelación?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Ley N° 27157¹ y su Reglamento (TUO aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA)², se establecieron los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como 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.

¹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20/7/1999.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.

RESOLUCIÓN No. - 298 - 2011 - SUNARP-TR-L

Anteriormente, el régimen legal de las edificaciones integradas por unidades de propiedad exclusiva y de bienes de propiedad común se encontraba contemplado en el Decreto Ley N° 22112³ - Ley de Propiedad Horizontal - y en su Reglamento, aprobado por D.S. N° 019-78-VC⁴.

2. Ahora bien, el artículo 129 del Reglamento de la Ley 27157, define a la propiedad exclusiva y propiedad común como el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de propiedad exclusiva, pertenecientes a distintos propietarios y por bienes y servicios de dominio común. Agrega la norma, que dicho régimen cuenta con reglamento interno y una junta de propietarios.

El régimen jurídico de propiedad exclusiva y propiedad común es obligatorio en las edificaciones en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva pertenecientes a distintos propietarios y zonas comunes, tal como se establece en el artículo 37 de la Ley 27157 y en el artículo 125 de su reglamento.

3. Como ha quedado establecido, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, supone la existencia de dos tipos de bienes: por un lado, las secciones de propiedad exclusiva sobre las cuales recae el derecho de propiedad exclusivo y excluyente y, por el otro, las zonas comunes de la edificación, cuya titularidad le corresponde a todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva en función a los porcentajes de participación que se les haya asignado en el reglamento interno de la edificación.

La participación en los bienes comunes es definida por el artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157, como el derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. Agrega dicho artículo que los porcentajes son establecidos en el reglamento interno sobre la base de criterios razonables, como el área ocupada de las secciones de propiedad exclusiva, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, entre otros.

Asimismo, el artículo 40 de la Ley N° 27157 señala que son bienes de propiedad común: el terreno sobre el que está construida la edificación, los pasajes, pasadizos, escaleras y en general, vías áreas de circulación de uso común; las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común; jardines; sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario; patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos, entre otros.

4. Mediante el presente título se solicita la inscripción de la modificación parcial del reglamento interno, el mismo que rige a las distintas unidades inmobiliarias que conforman el edificio levantado sobre el predio ubicado en la Av. Uruguay N° 435, 437, Urb. San Carlos, Huancayo; cuya matriz se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 11004173 del Registro de Predios de Huancayo.

El Registrador en el primer extremo de la observación ha señalado que,

³ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 14/3/1978.

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 29/4/1978.

verificada el acta de la junta de propietarios de fecha 31/7/2007 y estando a la titularidad actual de las secciones independizadas consta que sólo ha asistido el 37.95% del porcentaje hábil de participaciones (unidades inmobiliarias). En ese sentido, considera que la toma de acuerdos adoptada en dicha junta resulta inválida; debiendo convocarse a una nueva junta de propietarios de las unidades inmobiliarias, con la formalidad de ley a fin de ratificar los acuerdos tomados en el presente.

5. Al respecto resulta preciso señalar que esta instancia estableció como precedente de observancia obligatoria aprobada en el Décimo Pleno⁵, llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, lo siguiente:



QUÓRUM DE SESIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS:

"Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito."
Criterio sustentado en las Resoluciones N° 370-2003-SUNARP-TR-L del 17 de junio de 2003, Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003 y N° 097-2004-SUNARP-TR-L del 20 de febrero de 2004.

Este criterio encontró su sustento en que el primer párrafo del artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157, prescribe que la Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación. Esta norma si bien no exige que los propietarios cuenten con derecho inscrito como presupuesto para conformar la Junta de Propietarios, no es menos cierto que tratándose de un título que pretende su acceso al Registro, la condición de propietario debe ser calificada sobre la base de la información contenida en los asientos de inscripción, a los cuales debe adecuarse.



En este sentido, el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que desarrolla el principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil señala que "los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y *legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos*, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez".

Así tenemos que si bien el artículo 949 del Código Civil señala que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él; aplicando el principio de legitimación, tratándose de la inscripción de un acuerdo adoptado por los propietarios reunidos en Junta, resulta relevante la calificación de la condición de propietarios de los asistentes a ella. En este sentido, sólo puede presumirse cierta la condición de propietario si ésta consta inscrita en el Registro.

6. De otra parte, este colegiado ha señalado de manera reiterada que la asistencia a la junta de propietarios de quienes no tienen derecho inscrito no puede acarrear la nulidad de la junta de propietarios, pues ninguna norma sanciona con nulidad dicha circunstancia. En tal sentido, bastará con que, contando únicamente a los asistentes con derecho inscrito, éstos reúnan el quórum requerido y adopten el acuerdo con la mayoría exigida para el acuerdo de que se trate.

7. Ahora bien, el precedente citado establece que para determinar el

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005.

RESOLUCIÓN No. - 298- 2011 - SUNARP-TR-L

quórum se debe considerar únicamente a los propietarios con dominio inscrito, mas no define la fecha en la que dichos propietarios deben tener dominio inscrito. Esto es, no define si los propietarios requieren tener dominio inscrito a la fecha de la sesión de junta de propietarios, o si requieren tener dominio inscrito a la fecha de la presentación del título que contiene el acuerdo adoptado por la junta de propietarios. Sobre la materia, podrían adoptarse las siguientes posiciones:

a) Los propietarios requieren tener dominio inscrito vigente a la fecha de la sesión de junta de propietarios

Conforme al art. 2013 del Código Civil, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos. En tal sentido, los legitimados para asistir a la junta de propietarios son aquellos propietarios que el Registro publicita a la fecha en la que la sesión se celebra.

b) Los propietarios requieren tener dominio inscrito a la fecha de la presentación del título que contiene el acuerdo adoptado por la junta de propietarios

Los acuerdos que adopta la junta de propietarios afectan a los propietarios con dominio inscrito vigente a la fecha de la presentación del título, esto es a los propietarios vigentes, y no a aquéllos que ya han transferido las secciones de propiedad exclusiva, pues éstos ya dejaron de ser propietarios y en consecuencia, no les afectarán los acuerdos adoptados por la junta.

Más aun, los propietarios con dominio vigente a la fecha de presentación del título, adquirieron las secciones de propiedad exclusiva durante la vigencia de un determinado reglamento interno inscrito, en el que se definían las secciones de propiedad exclusiva, los bienes comunes y el porcentaje de participación sobre los bienes y gastos comunes que correspondía a cada propietario de sección exclusiva, entre otras materias.

Por lo tanto, habiendo adquirido la sección de propiedad exclusiva bajo el marco de las reglas contenidas en un determinado reglamento interno inscrito, que delimitaban en buena cuenta sus derechos y deberes, no podría - sin su consentimiento -, inscribirse una modificación de dicho reglamento acordada con anterioridad a la inscripción de su adquisición de la sección de propiedad exclusiva.

Así, la modificación no inscrita del reglamento interno, no podría ser oponible al propietario con derecho inscrito, que contrató bajo los alcances del reglamento interno que el Registro publicitaba como el reglamento vigente.

8. Como puede apreciarse, por un lado los acuerdos que adopte la junta afectarán a los propietarios vigentes a la fecha de presentación del título que contiene dichos acuerdos, y por otro lado, sólo podría exigirse que a la junta asistan quienes, a la fecha de celebración de la junta, cuentan con derecho de propiedad inscrito. Esto es, no podría exigirse que asistan a la junta quienes (en el futuro) adquirirán el derecho de propiedad sobre una sección exclusiva.

Resulta por tanto que a la junta deben asistir los propietarios con derecho



inscrito vigente a la fecha de celebración de la junta, debiendo verificar el Registrador que no se hayan inscrito con posterioridad a la fecha de la junta, transferencias de secciones de propiedad exclusiva, pues de haberse inscrito dichas transferencias, éstas constituirán un obstáculo a la inscripción de los acuerdos.

Así, los propietarios con derecho inscrito vigente a la fecha de celebración de la junta y los propietarios con derecho inscrito vigente a la fecha de presentación ante el Registro del título que contiene la junta, deben coincidir.



9. El problema se presenta entonces sólo cuando, entre la fecha de celebración de la junta y la fecha de la presentación ante el Registro del título conteniendo dicha junta, la relación de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva se modifica.

En dicho supuesto, la inscripción del derecho de propiedad de quienes adquirieron las secciones de propiedad exclusiva con posterioridad a la celebración de la junta, constituirá un obstáculo para la inscripción de los acuerdos de la junta, por aplicación del principio de prioridad, conforme al que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.



El obstáculo que constituye la inscripción de la adquisición de las secciones de propiedad exclusiva - efectuada con posterioridad a la celebración de la junta, pero con anterioridad a la presentación del título conteniendo la junta ante el Registro -, no es insalvable: si los nuevos propietarios manifiestan su conformidad con el acuerdo adoptado, éste podrá inscribirse. Los nuevos propietarios podrán manifestar su conformidad de distintas formas, como por ejemplo, a través de la celebración de una nueva junta de propietarios, o de documentos fehacientes como declaraciones con firmas certificadas notariales.

10. En este caso, debe tenerse presente que si bien al momento en que se realizó la junta de propietarios de la "Residencial San José", esto es, el 31/7/2007, no se habían producido aún las inscripciones de algunas de las transferencias de las unidades inmobiliarias que el propietario constructor Nasha Export Import S.A.C. había realizado, a la fecha en que se presenta al Registro dicha junta, ya obran registradas dichas transferencias, y por tanto las transferencias de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11016005 (Dpto. 202), N° 11016008 (Dpto. 205), N° 11016015 (Dpto. 402), N° 11016018 (Dpto. 405), y N° 11016022 (504), constituyen obstáculos (salvables) a la inscripción de los acuerdos contenidos en el título venido en grado.

11. Téngase en cuenta que al momento en que los actuales titulares registrales adquirieron sus inmuebles, estaba inscrito en el asiento registral B00004 de la partida electrónica N° 11004173 el reglamento interno de la "Residencial San José" y su modificatoria en el asiento B00005.

En dicho reglamento interno inscrito constan los porcentajes sobre los bienes comunes que a cada sección corresponden. Asimismo, constan como bienes comunes la azotea así como las zonas del primer piso que en el título venido en grado se pretende modificar a secciones de propiedad exclusiva (estacionamientos). Es en el marco de dicho reglamento interno inscrito que los titulares registrales actuales adquirieron su derecho, por lo



RESOLUCIÓN No. - 298 - 2011 - SUNARP-TR-L

que no se puede inscribir la modificación de dicho reglamento sin que manifiesten su conformidad los actuales titulares registrales.

12. En el caso bajo análisis, de la revisión de la constancia de quórum a la Junta de Propietarios del 31/7/2007 suscrita por Ruth Quispe Valenzuela, con firma legalizada del 26/8/2010 por el notario de Huancayo Armando Zegarra Niño de Guzman, se aprecia que han asistido los siguientes propietarios:

Propietarios asistentes	Secciones de propiedad exclusiva	Porcentaje de participación
Eufrosina Yolanda Palomino F.	Departamento N° 101	3.50%
Melva Torres Donayre	Departamento N° 105	3.24%
Joseph Torres Quispe	Departamento N° 202	3.06%
René Jaguan de Gonzales	Departamento N° 302	3.06%
Victor Porras Astete	Departamento N° 404	3.39%
Luis Huatuco Alegre	Departamento N° 601	3.49%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 102	2.88%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 103	2.88%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 104	2.76%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 204	3.39%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 205	2.30%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 301	4.13%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 402	3.06%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 405	2.30%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 501	4.13%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 504	3.39%
Nasha Export Import S.A.C.	Departamento N° 602	2.49%
Nasha Export Import S.A.C.	Sótano	16.00%

13. De la revisión de las partidas registrales correspondientes a cada una de las unidades inmobiliarias antes descritas, se aprecia lo siguiente:

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016005, correspondiente al departamento N° 202, se aprecia que en el asiento C00003 se ha inscrito el contrato de compraventa que celebra Joseph Dimitri Torres Quispe a favor de **Julia Esther Gamarra Espejo**. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 20392 del **21/7/2008**.

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016008, correspondiente al departamento N° 205, se aprecia que en el asiento C00001 se ha inscrito el contrato de compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de **Marco Antonio Torres Quispe**. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 10541 del **7/4/2010**.

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016015, correspondiente al departamento N° 402, se aprecia que en el asiento C00001 se ha inscrito el contrato de compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de **Rosanna Gisela Coronado López**. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 20953 del **16/8/2007**.

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N°

11016018, correspondiente al departamento N° 405, se aprecia que en el asiento C00001 se ha inscrito el contrato de compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de **Rebeca Nicida Apolinario Hinostroza**. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 30829 del **28/10/2008**.

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016022, correspondiente al departamento N° 504, se aprecia que en el asiento C00001 se ha inscrito el contrato de compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de **Elsa Edith Bullon Canchaya**. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 37236 del **18/12/2008**.



En este orden de ideas, la inscripción del derecho de propiedad de quienes adquirieron las secciones de propiedad exclusiva con posterioridad a la celebración de la junta - pero con anterioridad a la presentación del título conteniendo la junta ante el Registro -, constituirá un obstáculo para la inscripción de los acuerdos de la junta, por aplicación del principio de prioridad, conforme al que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

14. De otra parte, se aprecia que a la junta de propietarios del 31/7/2007 cuya inscripción se solicita, asistieron manifestando ser propietarios quienes a dicha fecha, ya no contaban con derecho de propiedad vigente conforme al Registro:

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016009, correspondiente al departamento N° 301, se aprecia que en el asiento C00001 se inscribió el contrato de compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de la sociedad conyugal conformada por **Carlo Noel Cordova Rosales y Rebaca Tello Carhuanca**. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 14012 del **1/6/2007**. Sin embargo, en la junta del 31/7/2007 Nasha Export Import S.A.C. interviene como propietaria de esta sección.

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016019, correspondiente al departamento N° 501, se aprecia que en el asiento C00003 se ha inscrito la compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de **Heber Fernando Romero León**. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 11116 del **27/11/2003**. Sin embargo, en la junta del 31/7/2007 Nasha Export Import S.A.C. interviene como propietaria de esta sección.

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016025, correspondiente al departamento N° 602, se aprecia que en el asiento C00002 se ha inscrito el contrato de compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de Liz Paola Lombardi Palomino. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 1042 del **21/1/2004**. Sin embargo, en la junta del 31/7/2007 Nasha Export Import S.A.C. interviene como propietaria de esta sección.

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016001, correspondiente al departamento N° 103, se aprecia que en el asiento C00001 se ha inscrito el contrato de compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de la sociedad conyugal conformada por **Melchor Lucio Caso Granados y Marta Alicia Gerónimo Rafael**.

RESOLUCIÓN No. - 295- 2011 - SUNARP-TR-L

Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 14286 del 5/6/2007. Sin embargo, en la junta del 31/7/2007 Nasha Export Import S.A.C. interviene como propietaria de esta sección.

- Respecto a la unidad inmobiliaria inscrita en la partida electrónica N° 11016002, correspondiente al departamento N° 104, se aprecia que en el asiento C00001 se ha inscrito el contrato de compraventa que celebra Nasha Export Import S.A.C. a favor de **Daniel Gerardo Coronado López y Rosario Isabel Perez Velapatiño**. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 17723 del 9/7/2007. En el asiento C0002 se inscribió el contrato de compraventa a favor de Gladys Janet Gavilán Ureta, en mérito del título 12957 del 29/4/2010. Sin embargo, en la junta del 31/7/2007 Nasha Export Import S.A.C. interviene como propietaria de esta sección.

15. A lo señalado, debe agregarse que de la revisión del acta de la junta de propietarios del 31/7/2007 que obra inserta en la escritura pública del 26/8/2010, se aprecia que se ha consignado lo siguiente:

"(...) La presidenta informa que los estacionamientos, azotea y aires de la unidad inmobiliaria ha sido asignado, erradamente, como parte de las áreas y bienes comunes, cuando en realidad son de propiedad exclusiva de Nasha Export Import S.A.C., en su condición de propietaria y constructora de la unidad inmobiliaria, por lo que resulta indispensable modificarlo, a fin de que los porcentajes de participación de cada unidad o sección de propiedad exclusiva, alcancen la sumatoria máxima del 100%, por lo que la presidente propone la modificación de los artículos 3º, 4º, 6º y 7º del Reglamento Interno de la unidad inmobiliaria establecido por escritura pública de fecha 25/2/2003 ante notario de Huancayo Armando Zegarra Niño de Guzman.

Sometido a debate la propuesta que antecede, los asistentes coinciden en señalar que efectivamente en la realidad el sótano de la unidad inmobiliaria no constituye área ni bien común, sino que siempre ha constituido una sección de propiedad exclusiva.

Sometido a votación se acuerda por unanimidad de los propietarios asistentes la modificación de los artículos 3º, 4º, 6º y 7º del Reglamento Interno de la unidad inmobiliaria denominada "Residencial San José" cuyos nuevos textos serán como sigue. (...)"

De la revisión del artículo 3 del reglamento interno modificado cuya inscripción se solicita, se advierte que se han considerado como secciones de dominio exclusivo al estacionamiento N° 1, estacionamiento N° 2, estacionamiento N° 3, Aires Azotea 01 (con 70.3m²), Aires Azotea 02 (con 152.80m²) y Aires 6to piso.

Al respecto, debe tenerse presente que la Azotea con 70.33m², la Azotea con 152.80m², y el área ocupada por los estacionamientos N° 1, N° 2 y N° 3 (área no techada en el primer piso), son considerados expresamente como áreas comunes del edificio conforme al reglamento interno inscrito (art. 4).

Asimismo, en el reglamento interno inscrito, son considerados expresamente como áreas comunes en la azotea, además de las indicadas azoteas de 70.33m² y 152.80m²: escalera (8.19m²), hall (3.55m²), pozo de luz (6.91m²), jardín (2.46m²), jardín (3.78m²), pozo de luz (9.58m²), jardín (5.78m²), escalera (8.19m²), hall (5.80m²), pozo de luz (5.40m²), pozo de luz (7.83m²), pozo de luz 5.64m²). Estos bienes comunes, que constan expresamente como tales en el art. 4 del reglamento interno inscrito, no constan descritos como bienes comunes en el art. 4 modificado cuya



inscripción se solicita.

16. Al respecto, el artículo 5.7 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN que aprobó la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, establece lo siguiente:

CONDICIÓN JURÍDICA DE LOS AIRES

De conformidad con el artículo 40, inciso h) de la Ley 27157⁶ los aires se reputan zonas comunes, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario por las cuales se les atribuya la condición de sección de propiedad exclusiva.



Para efectos registrales, la cláusula en contrario consta en el reglamento interno, o en una modificación posterior en el que se apruebe el acto de reconocimiento de la propiedad preexistente de los aires, y que había sido omitida en la declaración inicial del reglamento interno. Para ello se requiere la votación favorable de 2/3 del porcentaje de participación de los propietarios.

Si el reglamento interno atribuye expresamente la condición de zona común a los aires será aplicable el artículo 135 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁷ salvo que el reconocimiento de la propiedad preexistente se realice por unanimidad de los propietarios."

17. La citada norma registral distingue dos supuestos:

a) El primer supuesto, se encuentra referido al caso en que la condición jurídica de los aires se ha omitido en el Reglamento Interno inicial. En este supuesto la cláusula en contrario que atribuye la condición de sección de propiedad exclusiva debe constar en el reglamento interno o en una modificación posterior en la que se apruebe el acto de reconocimiento de la propiedad existente de los aires, debiéndose contar con la votación favorable de 2/3 del porcentaje de participación de los propietarios.

b) El segundo supuesto, se encuentra referido al caso en que la condición jurídica de los aires como zona común fue atribuida expresamente en el Reglamento Interno. Para ello se requiere cumplir con los requerimientos de la transferencia de los bienes comunes (se entiende previa desafectación de los bienes comunes), salvo que se obtenga un acuerdo adoptado por unanimidad de los propietarios respecto al reconocimiento de la propiedad exclusiva a favor de determinadas persona o personas.

Cabe resaltar que la norma citada exige "unanimidad de los propietarios", no unanimidad de los propietarios asistentes a la junta. Por lo tanto, la junta debe celebrarse con la totalidad de los propietarios, y todos deben votar a favor del reconocimiento de la propiedad exclusiva.

6 Artículo 40 inciso h) de la Ley 27157: Los bienes de propiedad común pueden ser, según del caso: h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario.

7 Artículo 135 del D. S. N° 035-2006-VIVIENDA: La transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Dicha autorización será otorgada, siempre que los actos mencionados en el primer párrafo no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad de la edificación, ni se afecte los derechos de las secciones de propiedad exclusiva o de terceros.

RESOLUCIÓN No. - 298 - 2011 - SUNARP-TR-L

18. El presente caso se adecua al segundo supuesto descrito en el numeral precedente, ya que el reglamento interno inscrito atribuye expresamente a la azotea con 70.33m² y azotea con 152.80m², la condición de bienes comunes. Así consta en el art. 4 del reglamento interno inscrito. En cambio, en el reglamento interno cuya inscripción se solicita dichas áreas ya no figuran en la relación de bienes comunes, habiéndose variado su condición a secciones de propiedad exclusiva; siendo necesario, por tanto, que la junta de propietarios apruebe **por unanimidad** el reconocimiento de la titularidad de Nasha Export Import S.A.C.

En el mismo sentido, en el reglamento interno inscrito se consignan (art.4) como bienes comunes del primer piso jardines, pasajes y otros, cuyas áreas han sido reducidas para incluir - en el reglamento interno cuya inscripción se solicita -, como secciones de propiedad exclusiva a tres estacionamientos, los que ocupan espacios antes ocupados por áreas comunes, por lo que igualmente se trata de áreas a las que el reglamento interno atribuye expresamente la condición de bienes comunes, y por lo tanto para "reconocer" que se trata de secciones de propiedad exclusiva, se requiere de unanimidad de los propietarios.

No obstante, dicho acuerdo no fue aprobado por unanimidad de los propietarios, en contravención a lo establecido en el numeral 5.7 de la Directiva antes invocada; por lo que se debe **CONFIRMAR** el primer extremo de la observación con las precisiones antes indicadas, sin perjuicio de señalar que también el interesado puede acogerse al procedimiento previsto en el art. 135⁹ del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

En lo que respecta a los otros bienes comunes ubicados en la azotea que constan descritos en el reglamento interno inscrito (art. 4)⁹, ya no figuran en el reglamento interno cuya inscripción se solicita como bienes comunes, aunque tampoco figuran como secciones de propiedad exclusiva, por lo que se requiere aclarar el carácter que tendrán, debiendo adoptarse el acuerdo con la mayoría requerida.

19. Por otro lado, el Registrador ha señalado en el segundo extremo de su observación que se está modificando el área libre de la fábrica (en cuanto a los tres estacionamientos); por lo que previamente deberá de efectuarse la remodelación de la fábrica de conformidad con el artículo 27 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, a cuyo efecto deberá adjuntar la documentación técnica debidamente tramitada ante la Municipalidad correspondiente (cuyo trámite haya concluido en fecha anterior al presente asiento de presentación).

Cabe señalar que de acuerdo con el asiento B00003 de la partida electrónica N° 11004173 del Registro de Predios de Huancayo, se advierte que el área ocupada del primer piso de la edificación es de 621m², siendo el área techada 386m² mientras que el área libre es 235m².

⁹ Artículo 135.- Actos de disposición de bienes comunes

"La transferencia, gravamen, cesión en uso o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos, deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva. (...)"

⁹ En el presente "Análisis", dichos bienes han sido enunciados en el último párrafo del numeral 15.

20. De la revisión del artículo 3 del reglamento interno modificado, se advierte que en efecto, la junta de propietarios ha acordado incorporar como nuevas unidades inmobiliarias de dominio exclusivo a los estacionamientos N° 1, N° 2 y N° 3, las cuales no se encuentran descritas en la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B00003, debiendo entenderse que las mismas provienen de la desafectación de las zonas comunes del primer piso de la edificación.

Con relación a la declaratoria de fábrica de primer piso que obra inscrita se aprecia que además de los departamentos N° 101 al 105, cuya sumatoria de áreas equivale a 387.22m², se han descrito las siguientes áreas comunes: una (1) cabina de control, un (1) acceso peatonal, una (1) rampa vehicular, una (1) escalera de entrada, cuatro (4) ductos de basura, seis (6) ductos de montantes, cinco (5) pozos de Luz, dos (2) jardines delanteros, tres (3) jardineras, un (1) pasaje común, dos (2) escaleras de circulación vertical, dos (2) bancas, y dos (2) Hall.

Posteriormente, con la modificatoria del reglamento interno inscrito en el asiento B00005, se aprecia que con relación al primer piso se han descrito las siguientes áreas y bienes comunes: Jardín (23.43m²), pasaje peatonal (84.51m²), jardín (7.28m²), cabina de control (2.26m²), escalera (8.60m²), hall (11.68m²), mueble (3.12m²), jardín (2.54m²), mueble (7.97m²), jardín (2.54m²), escalera (8.60m²), hall (11.68m²), jardín (2.54m²), pozo de luz (6.96m²), pozo de luz (9.58m²), pasadizo (8.30m²), pozo de luz (6.27m²) y el pozo de luz (5.39m²). La sumatoria de dichas áreas equivale a 213.25m².

21. Ahora bien, de la revisión del artículo 4 del reglamento interno modificado se advierte que con relación a las áreas y bienes de propiedad común del primer piso se aprecia que se han adicionado las siguientes: rampa/ingreso a área comercial con un área de 35.00m², jardín vereda con un área de 7.70m², una escalera con un área de 15.67m², y una cabina de control con un área de 1.30m².

Asimismo, se advierte del plano de distribución presentado con el título alzado que el área común del primer piso ubicada entre la rampa o área comercial y el pasaje peatonal, ha sido destinada a los estacionamientos. De acuerdo a ello, se puede apreciar que se está efectuado una remodelación¹⁰ sobre las áreas comunes del primer piso.

Teniendo en cuenta ello, se requiere que se efectúe al amparo del artículo 50J¹¹ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la

¹⁰ Cabe anotar que de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones por remodelación se entiende a la: "obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada."

¹¹ Artículo 50J.- Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición

"La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley N° 29090;
- b) Escritura Pública en la que se inserte o adjunte el Formulario Único de Edificaciones (FUE) o los documentos exigidos según la normativa aplicable al caso concreto;
- c) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157;
- d) Otros señalados en las normas especiales.

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente. En el caso de demolición total no se requiere la

RESOLUCIÓN No. - 298 2011 – SUNARP-TR-L

inscripción de la remodelación de la fábrica del primer piso, por cuanto se está alterando la distribución de la misma.

Cabe agregar, que la sumatoria de las áreas comunes del primer piso del reglamento interno modificado que se pretende inscribir, incluyendo las áreas de los estacionamientos N° 1, N° 2 y N° 3 (que ahora son consideradas áreas de dominio exclusivo), equivale a 310.42m², no obstante que el área libre del primer piso es de 235m². En ese, sentido sírvase aclarar.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2** de la observación formulada, teniendo en cuenta las precisiones señaladas.

22. De conformidad con el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Tribunal Registral debe pronunciarse por la liquidación de los derechos registrales, o en su defecto, determinar los mismos. Sin embargo, teniendo en consideración que se requiere la presentación de nuevos documentos, no es posible por el momento determinar los derechos registrales.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1 y 2 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, con las precisiones consignadas en el análisis.

Regístrese y comuníquese.



FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Vocal del Tribunal Registral

1100358.doc

presentación del plano de distribución.

En los casos de remodelación, ampliación y modificación de fábrica debe adjuntarse, además, la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados y el plano de distribución de la edificación resultante. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica cuando la fábrica ha sido aprobada por autoridad municipal.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparecen en estos últimos." (el subrayado es nuestro).