



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 17 de noviembre 2020

**APELANTE** : **DEICY PECHO HUÁMAN**  
**TÍTULO** : N° 846412 del 10/7/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 21124 del 25/9/2020.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Reglamento interno y otros.

**SUMILLA** :

#### **REGULARIZACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO**

“Para inscribir el reglamento interno de una habilitación urbana en la que existe un régimen de propiedad horizontal, mediante acuerdo de regularización, se requiere el cumplimiento del procedimiento establecido para dicho efecto en el artículo 6 de la Ley N° 27157 y los artículos 19 al 23 de su Reglamento”.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157, la inscripción del reglamento interno de la Habilitación Recreacional “Marina Lancheros” registrada en la ficha N° 1115045 que continúa en la partida electrónica N° 42632155 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, solicita la inscripción de la junta de propietarios para el periodo 2016-2018.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 16/6/2016 otorgada ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos.
- Parte notarial de la escritura pública aclaratoria del 16/8/2016 otorgada ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos.

# RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Juan Ramón Rodríguez Panta, denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

### **(Se reenumera a efectos de mejor resolver)**

Se presenta Parte Notarial que contiene el instrumento público de fecha 16/06/2016 y 16/08/2016 mediante el cual se pretende inscribir la regularización de Reglamento Interno de la Habilitación Urbana Recreacional Marina Lancharos sobre el predio inscrito en la Partida Matriz N° 42632155 del Registro de Predios.

[1] Revisada la partida matriz N° 42632155 consta allí registrado un predio de 86,486.20m<sup>2</sup> con obras de habilitación urbana recepcionadas de uso recreacional, ubicado en el Distrito de Ancón, que conforme se desprende del asiento 4, se rige por el Capítulo VIII, del Título II del RNC y se registrará por la Ley de Propiedad Horizontal 22112. (Actualmente ley 27157).

Tratándose de una regularización de reglamento interno, indicamos que no se ha cumplido con el procedimiento a que se refiere el artículo 6° de la Ley 27157; en concordancia con los artículos 19 al 23 del Reglamento de la ley 27157 aprobado por D.S. N°035-2006 Vivienda.

El trámite de regularización del reglamento interno de las secciones de dominio exclusivo se sustenta en un acuerdo de regularización conforme al artículo 6.1 de la Ley 27157, que dispone para dicho efecto, el acuerdo adoptado por la mayoría simple de todos los propietarios de las secciones exclusivas en una reunión que será convocada para estos fines por el o los propietarios interesados, mediante carta notarial y realizada dentro de los diez días útiles contados a partir de la convocatoria.

El artículo 19° del Reglamento de la Ley 27157, precisa que el acuerdo de regularización se adopta, con el voto conforme de la mayoría de todos los propietarios, en reunión convocada para dicho efecto. Dicha reunión, será convocada notarialmente por cualquiera de los propietarios, precisando el lugar, la fecha y la hora de la reunión, el nombre del solicitante y la agenda a tratar, con mención expresa del trámite de regularización a iniciar.

La convocatoria deberá contener, lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar, con mención expresa del trámite de regularización a iniciar conforme al numeral 6.2 de la Ley. Entre la convocatoria y la fecha de reunión, debe haber un periodo mínimo de cinco y máximo de diez días hábiles, conforme a lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de la Ley 27157.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

El acuerdo deberá constar en un acta simple firmada por los concurrentes y conforme al artículo 20 del Reglamento de la ley 27157 contendrá la siguiente información:

- La aprobación del inicio del procedimiento de regularización.
- La determinación de la opción del régimen interno, al que se sujetará la edificación dentro de las opciones previstas por el art. 127 de este Reglamento o por el art. 13 de la Ley en su caso.
- La aprobación del cuadro de porcentajes de participación en la propiedad de los bienes comunes, la indicación expresa de la aplicación de la presunción de igualdad de participación establecidas en la Ley.
- La aprobación de los gastos irrogados por la convocatoria, que serán reembolsados a quienes lo sufragaron. Estos gastos serán distribuidos en todas las secciones, proporcionalmente al porcentaje de participación de cada una de ellas en los bienes comunes, salvo acuerdo distinto.
- Si la junta lo acuerda, podrá hacerse constar el nombramiento del o de los representantes de los propietarios que contrataron los servicios del verificador responsable, y que, además, firmarán el FOR y documentos correspondientes. En caso contrario, el trámite deberán realizarlo todos los propietarios en conjunto.
- Cualquier otro acuerdo celebrado.
- Las oposiciones, precisiones o reservas que cualquier propietario desee hacer constar en el acta.

Asimismo, esta acta deberá ser publicitada conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de la ley 27157, que señala:

Art. 21.- Publicidad y efectos de los acuerdos:

21.1.- Si los acuerdos fueran adoptados con el voto conforme de todos los propietarios de la edificación, se podrá iniciar el trámite de regularización sin necesidad de requisito adicional alguno.

21.2. Si alguno de los acuerdos es asumido por mayoría, el acto de la reunión deberá ser comunicada a quienes no asistieron, de la siguiente forma:

- Copias del acta deberán ser fijadas en los lugares más visibles de la edificación, por lo menos durante 03 días consecutivos.

Un extracto del acta, deber ser publicado, por una vez, en el diario oficial "El Peruano" y en el diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, con la indicación expresa del cuadro de participación porcentual en los bienes comunes.

Para oponerse a los acuerdos antes señalados, el interesado tiene un plazo de 15 días, contados a partir de la fecha de la última publicación, con las reglas establecidas para los procesos sumarísimos, establecidas en los artículos 546 y siguientes del Código Procesal Civil, conforme al numeral 4 del artículo 61 de la Ley N° 27157.

Estando a las normas antes indicadas, en el presente caso, la documentación presentada no cumple con los requisitos señalados.

Sin perjuicio de lo señalado, se advierte lo siguiente:

**[2]** Con relación a la Asamblea de fecha 12/03/2016:

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

**2.1.** Donde interviene la Empresa de la Empresa de Turismo La Esperanza SAC., con 40.94548%, se advierte que, esta no se adecua al antecedente registral, siendo que existen otros copropietarios con derecho inscrito a la fecha de la sesión, quienes no han intervenido en los actos rogados.

**2.2.** En la redacción del numeral 2.1. del Reglamento Interno, se ha señalado la relación de las 65 unidades de vivienda de uso exclusivo, cada uno con su área ocupada, porcentaje de participación; sin embargo, con relación al Sector II - Lotes del 10 al 18; Sector IV - lote 15; Sector V - Lotes 4 y 5; estos no se adecuan conforme consta del antecedente registral. Sírvase aclarar al respecto.

**2.3.** El Reglamento Interno no contiene la descripción de las áreas comunes, bienes comunes, servicios comunes, además que con relación a los porcentajes de participación en los bienes comunes y gastos comunes no se ha indicado el criterio adoptado para su determinación. Además, no se regula sobre los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, dado que debe contenerlo de forma obligatoria de conformidad con el art. 153 del D.S. 035-2006- Vivienda.

**2.4.** En el numeral 13° del Reglamento Interno, se ha señalado que forma parte de las atribuciones de la junta de propietarios: modificar total o parcialmente el reglamento interno, pero es el caso que no se ha señalado el quórum requerido.

**2.5.** En el numeral 15° del Reglamento Interno, se ha señalado que la Junta Directiva está conformada por Presidente, Secretario, Tesorero, Administrador, siendo que se ha omitido indicar las funciones del Secretario, Tesorero y Administrador.

**2.6.** En el acta realizada el 12 de marzo del 2016, no se precisa si se trata de sesión ordinaria o extraordinaria, si es realizada en primera o segunda convocatoria.

**2.7.** Se elige como tesorero a Santiago Graña Acuña, cuyo nombre discrepa con el copropietario con derecho inscrito, aclare a fin de determinar que se trata de la misma persona y otorgar una debida publicidad.

**[3]** Con relación a la Asamblea de fecha 15/08/2016, se advierte que no interviene presidiendo la sesión y como secretario las personas elegidas mediante asamblea del 12/03/2016, aclare dado que a ellos les corresponde presidir y actuar como secretario.

**[4]** Además tratándose del reglamento interno de una habilitación urbana, aprobada por el Reglamento Nacional de Construcciones, no se advierte regulación de las áreas útiles referidas a jardines, deportes, expansión de vivienda, entre otros, lo cual debe guardar concordancia con el cuadro de áreas aprobado en la habilitación urbana recreacional, subsanar.

\*Los datos que obren en los documentos que se adjunten en vía de subsanación deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008. Para la subsanación debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo IX del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (Principio de Prioridad Preferente).

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

Base Legal: Ley 27157, TULO del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por D.S. N°035-2006- Vivienda, LEY 27333, Artículos 311°, 2011° del Código Civil, Reglamento Nacional de Edificaciones, artículos 32°, 40° del TULO del Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- El registrador público erradamente establece que no se ha cumplido el procedimiento del acuerdo de regularización, pues en ausencia de las cartas notariales de acuerdo a las directivas de la Sunarp, puede presentarse declaraciones juradas con firmas legalizadas.
- Con relación a la publicidad de los acuerdos, deberá especificar la presentación de la referida información, pues no lo hace. Asimismo, cabe indicar que es nueva la exigencia de la publicación del extracto en el diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, por lo que debe precisarse la forma en que debe cumplirse dicho aspecto, teniendo en cuenta la situación del covid-19 que atraviesa el país.
- De otro lado, en lo referente a las aclaraciones del reglamento interno cabe señalar que los puntos de observación no se condicen con lo indicado en las actas de junta de propietarios del 12/3/2016 y 15/8/2016, por lo que se requiere una nueva calificación.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Ficha N° 1115045 que continúa en la partida electrónica N° 42632155 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida consta registrada la Habilitación Recreacional “Marina Lanjeros”, contando primigeniamente con un área de terreno de 72,397.82 m<sup>2</sup>.

En el asiento 2-c) corre inscrito el dominio del predio en favor de la Empresa de Turismo “La Esperanza”.

En el asiento 2-b) se inscribió la acumulación del predio con el inmueble inscrito en la ficha N° 1501331, formando una nueva unidad con un área total de 86,486.20 m<sup>2</sup>.

En el asiento 3-b) corre inscrita -entre otros- la aprobación de Estudios Preliminares de Habilitación Urbana para Uso de Vivienda Tipo

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

Recreacional en virtud de la Resolución N° 190-92-MIM/SMDU/DMDU del 23/11/1992. Asimismo, se registró la aprobación de los Proyectos de Trazado y Lotización, Pavimentación de Calzadas y Aceras para uso de Vivienda de Tipo Recreacional en 4 etapas, correspondiente al terreno de 86,486.20m<sup>2</sup>, aprobándose para ejecutarse por etapas sucesivas; y, autorizándose la ejecución, en el plazo de 24 meses, de las obras de Habitación Urbana de la Primera Etapa, en mérito a la Resolución N° 044-94-MLM/SMDU-DMDU del 5/4/1994 y al plano signado con el N° 040-94-MLM/DGO-DHU del 5/4/1994 expedidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

En el asiento 4-b) se registró la adjudicación en venta directa del predio a favor de la Empresa de Turismo La Esperanza, autorizándole a la ejecución, en el plazo de 24 meses, las obras de Habitación Urbana de la Segunda, Tercera y Cuarta Etapa de la Habitación "Marina Lancheros", en virtud de la Resolución N° 148 del 28/12/1989. Asimismo, se aprueba el plano de trazado y lotización signado con el N° 221-95-MLM/DGO-DHU en sustitución del plano aprobado anteriormente, autorizándose la venta garantizada sobre el área útil del proceso de Habitación Recreacional "ZHR", la misma que está distribuida en cinco sectores (I, II, III, IV y V), estableciéndose que cada unidad o sector constitutivo de la habitación se regirá por la Ley de Propiedad Horizontal N° 22112, y anotándose preventivamente los contratos de venta garantizada autorizados; en mérito a la Resolución N° 001-96-MLM/SMDU/DMDU.

En el asiento 5-b) consta la inscripción de la recepción de obras de la Habitación Recreacional "ZHR" denominada Urbanización Marina Lancheros, en virtud de la Resolución N° 325-97-MML-DMDU del 20/11/1997 y del plano de replanteo de lotización signado con el N° 243-97-MML-DGO-DHU, constituyéndose de la siguiente manera:

<b>CUADRO GENERAL DE ÁREAS</b>	<b>Área</b>
<b>ÁREA BRUTA TOTAL</b>	<b>86,486.20 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>71,818.32 m<sup>2</sup></b>
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA	13,000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA ÚTIL DE EXPANSIÓN DE VIVIENDAS	3,950.00 m <sup>2</sup>
ÁREA ÚTIL DE JARDINES (libre)	29,334.26 m <sup>2</sup>
ÁREA ÚTIL DE DEPORTES (libre)	25,534.06 m <sup>2</sup>
ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS	14,667.88 m <sup>2</sup>

Asimismo, de acuerdo a la memoria descriptiva otorgada por escritura pública del 9/25/1998 ante notario de Lima Alberto Flores Barrón y el plano en mención, la lotización tiene la siguiente distribución:

<b>MANZANAS</b>	<b>ÁREA</b>	<b>UNIDADES DE VIVIENDA</b>
-----------------	-------------	-----------------------------

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

MANZANA I	2,633.04 m2	8 VIVIENDAS
MANZANA II	6,467.51 m2	18 VIVIENDAS
MANZANA III	5,144.50 m2	13 VIVIENDAS
MANZANA IV	16,237.93 m2	15 VIVIENDAS
MANZANA V	11,934.96 m2	11 VIVIENDAS
<b>TOTAL</b>	<b>42,417.94 m2</b>	<b>65 VIVIENDAS</b>

En el asiento C00011 se registró el cambio de denominación de una de las copropietarias del inmueble, siendo la siguiente: “Empresa de Turismo La Esperanza S.A.C.”

Luego de múltiples transferencias de cuotas ideales, el dominio del predio *submateria* actualmente se encuentra registrado a favor de los siguientes copropietarios:

TITULAR REGISTRAL	%
S.C. CONFORMADA POR JOSÉ FRANCISCO ZORRILLA MURO Y PAOLA MONTEFERRI SILES	0.65027
LA CASA SONADA S.A.C.	2.62420
KABA GLOBAL INTERNATIONAL LIMITED	2.56653
S.C. CONFORMADA POR EDUARDO VICTORIANO ONRUBIA HOLDER Y LILIANA GISELA HEREDIA DEL SOLAR DE ONRUBIA	0.71871
S.C. CONFORMADA POR FERNANDO JOSÉ CAILLAUX ZAZZALI Y TERESA CAROLINA ARAUJO FERNÁNDEZ CORNEJO	0.89417
S.C. CARLOS OSWALDO MONTEFERRI RODRIGO Y CARMEN ROSA SILES ROUILLÓN	0.68417
S.C. CONFORMADA POR FERNANDO MACCHIAVELLO LUXARDO Y MARÍA MANUELA CASABONNE RASSELET DE MACCHIAVELLO	1.16797
S.C. CONFORMADA POR GUSTAVO ERNESTO CAILLAUX ZAZZALI Y CARMELA PÉREZ VELAZCO PHILIPON DE CAILLAUX	2.05521
S.C. CONFORMADA POR AUGUSTO GUILLERMO BAUER SILVA Y MARÍA VICTORIA CAMPBELL GARCÍA DE BAUER	1.54887
CAROLINA CAILLAUX ARAUJO, AMELIE CAILLAUX ARAUJO, ITALIA CAILLAUX ARAUJO Y MARITA CAILLAUX ARAUJO	0.88448
PAULA ISABEL LARRAÑAGA LEONHARDT <sup>1</sup>	0.90867
INMOBILIARIA GENOA S.A.C.	0.81065
S.C. CONFORMADA POR GONZALO ROSELL RAMÍREZ GASTÓN Y MAÍA CRISTINA LARRAÑAGA LEONHARDT	0.78962
S.C. CONFORMADA POR FIORELLA MONTEFERRI SILES Y JOHN PHILLIPPE COHN COLOMA	0.74124
S.C. CONFORMADA POR SERGIO ANTONIO CALDERÓN ROSSI E INÉS GISELLE ARANA CISNEROS	0.79101
DÉBORA JABILES ESKENAZI	0.88090
S.C. CONFORMADA POR ROSA MERCEDES TABOADA DEL CASTILLO DE GRAÑA Y SANTIAGO MANUEL ALFONSO JAVIER GRAÑA ACUÑA	0.69751
ROCÍO DEL CARMEN DEL CAMPO RODRÍGUEZ	0.82760
MÓNICA ROSANA SOLARI REINOSO	2.67882
GINO FERNANDO MONTEFERRI SILES	1.06337

<sup>1</sup> Casada bajo el régimen de Separación de Patrimonios.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

JORGE MARIO CAILLAUX ZAZZALI <sup>2</sup>	17.18301
S.C. CONFORMADA POR MIGUEL GUILLERMO CAILLAUX ZAZZALI Y WENDY INÉS CAMPBELL GARCÍA DE CAILLAUX	5.33102
S.C. CONFORMADA POR CARLOS ROBERTO MAYSER GILDEMEISTER Y ANA MARÍA ROCA KOHLER	1.70484
S.C. CONFORMADA POR CAROLL MARTHA SALAZAR SAJET DE CAILLAUX Y RICARDO LUIS CAILLAUX ZAZZALI	4.32317
ANGELA ISABEL PODESTA TORCHIANI VDA. DE DURAND	3.74130
S.C. CONFORMADA POR JORGE KATZ FLOREZ Y NINA MARÍA CILLONIZ FERRETO DE KATZ	10.9440
JUAN GERÓNIMO DE ALIAGA FERNANDINI	2.77948
ISMAEL CLAUDIO SEOANE PEYON	2.56455
LUIS ENRIQUE ADRIANZEN TRINT, ALEXIA ADRIANZEN TRINT Y JOSÉ IGNACIO ADRIANZEN TRINT	2.22519
EMPRESA DE TURISMO LA ESPERANZA S.A.C.	25.21947
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- ¿Cuál es el procedimiento a seguir para inscribir el reglamento interno, mediante acuerdo de regularización, de una habilitación urbana en la que existe un régimen de propiedad horizontal?

### VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Dicha evaluación se encuentra a cargo del registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como

---

<sup>2</sup> Casado bajo el régimen de Separación de Patrimonios.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

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.

Los alcances de la calificación se encuentran descritos en el artículo 32 del citado reglamento, el cual dispone 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 aquéllos. (...);
- c) Verificar la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- 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; (...).”

2. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157 (en adelante: la Ley) publicada el 20/7/1999, y su Reglamento, el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17/2/2000 y sus modificaciones, habiéndose aprobado el TUO del Reglamento mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (publicado el 8/11/2006, en adelante el Reglamento). Así también se encuentra regulado por la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN (publicada el 26/12/2008, en adelante la Directiva).

Al contemplarse el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157, en el artículo 1 de la misma se ha previsto lo siguiente:

Artículo 1. La presente Ley establece 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

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

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.

Esta norma debe ser concordada con el artículo 2, que al definir a “otras unidades inmobiliarias” se refiere a unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno de propiedad común.

**3.** Ahora bien, el artículo 37 de la misma norma, al referirse a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, señala expresamente que los edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen establecido en la Ley ya señalada.

Asimismo, en el artículo 40 se puede apreciar que la Ley ha establecido cuáles serán los bienes de propiedad común, siendo que todos ellos se refieren a áreas o partes de predios edificados.<sup>3</sup>

Estas normas deben ser concordadas con las disposiciones del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, que establecen los supuestos de inscripción obligatoria de declaratoria de fábrica para la inscripción del Reglamento Interno (art. 83) y la excepción referida a las habilitaciones urbanas con bienes comunes (art. 46) y tipo quinta (art.60)

**4.** Sobre el tema, esta instancia en reiterada jurisprudencia<sup>4</sup> se ha pronunciado en el sentido que "No es procedente la inscripción de un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad

---

<sup>3</sup> Artículo 40.- De los bienes de propiedad común

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación;
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d) Los ascensores y montacargas;
- e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;
- g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
- j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios

<sup>4</sup> Resoluciones N° 1032-2014-SUNARP-TR-L, 1186-2010-SUNARP-TR-L y 202-2010-TR-L.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

respecto de un predio sin edificación, salvo que previamente se registre la habilitación urbana para uso de vivienda con bienes comunes."

Así, el Tribunal ha concluido:

"Conforme a lo expuesto en la normativa indicada en el considerando que antecede, las unidades inmobiliarias que pueden ser sometidas al régimen de independización y copropiedad, tienen como elemento común las unidades inmobiliarias edificadas, es decir, terrenos que cuentan con estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desempeño de cualquiera de sus actividades, conforme a lo previsto por el artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157. En el mismo sentido se regula el tema en el artículo 46 de la Ley 27157 en el que se precisa que en los Registros Públicos se inscriben la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios.

Dentro de este contexto es que en el artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se ha establecido que, para la inscripción del reglamento interno, constituye un acto previo la inscripción de la declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario. Cabe señalar, que el artículo 46 del RIRP que regula a las habilitaciones urbanas para uso de vivienda con bienes comunes, contiene un supuesto de disposición expresa en contrario, en el sentido que para la inscripción del reglamento interno solamente constituye acto previo la inscripción de la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto y no la declaratoria de fábrica.

**Tenemos entonces que es procedente la inscripción de reglamento interno sin necesidad de inscribir la declaratoria de fábrica, en los supuestos de habilitaciones urbanas para uso de vivienda con bienes comunes.**

(el resaltado es nuestro)

De lo expuesto, queda claro que para la existencia de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es necesario que las unidades inmobiliarias cuenten con edificaciones con titularidad exclusiva que coexistan con otras de propiedad común, estas últimas pueden o no tener edificaciones. El elemento configurador son las edificaciones, cuya distribución arquitectónica ha sido aprobada por la autoridad municipal, pero tomando en cuenta la propuesta del propietario. En buena cuenta son los propietarios quienes deciden voluntariamente cómo debe ser su edificación y en base a esa voluntariedad es que eligen someterse a un régimen de propiedad horizontal y así determinan las reglas que regirán las relaciones internas con relación a las áreas comunes.

Así tenemos que, la regla general es que las unidades inmobiliarias cuenten con declaratoria de fábrica y la excepción es que la municipalidad

## **RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L**

las exonere de ello con la aprobación de la habilitación urbana respectiva. Ahora dichas excepciones se basan no sólo en una decisión administrativa sino en una decisión de una autoridad competente en materia urbanística, como son las municipalidades, pues estas determinan en qué casos procede la aprobación de habilitaciones urbanas especiales.

**5.** Con el título venido en grado, se solicita en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157, la inscripción del reglamento interno de la Habilidadación Recreacional “Marina Lancheros” registrada en la ficha N° 1115045 que continúa en la partida electrónica N° 42632155 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, solicita la inscripción de la junta de propietarios para el periodo 2016-2018.

La primera instancia deniega la inscripción señalando – entre otros – que, verificados los antecedentes registrales se advierte que la referida habilitación se rige por la Ley de Propiedad Horizontal N° 22112 (actualmente Ley N° 27157), por lo que, el acto rogado se encuentra referido a una regularización de reglamento interno, siendo aplicable el procedimiento regulado en el artículo 6° de la Ley y los artículos 19 al 23 del reglamento. En tal sentido, señala que la documentación presentada no cumple con acreditar los requisitos establecidos para dicho procedimiento.

**6.** Conforme a los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, se advierte que el proyecto de la Habilidadación Recreacional “Marina Lancheros” se encuentra distribuido en cinco sectores (I, II, III, IV y V), quedando establecido que cada unidad o sector constitutivo de la habilitación se regirá por la Ley de Propiedad Horizontal N° 22112.

Posteriormente, en mérito a la Resolución N° 325-97-MML-DMDU del 20/11/1997 y del plano de replanteo de lotización signado con el N° 243-97-MML-DGO-DHU, se inscribió la recepción de obras, quedando lotizado el predio submateria conforme a la memoria descriptiva respectiva.

De lo expuesto, podemos advertir la existencia de un régimen de propiedad horizontal sobre la referida habilitación, encontrándonos en el supuesto de excepción establecido en el artículo 46 del RIRP.

**7.** Ahora bien, a efectos de la inscripción del reglamento interno, ésta puede realizarse en mérito al acuerdo de regularización respectivo o en mérito a la aprobación del reglamento interno.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

El procedimiento de regularización se encuentra regulado en Título II del Reglamento de la Ley N° 27157; así, el artículo 19 precisa que el acuerdo de regularización se adopta, con el voto conforme de la mayoría de todos los propietarios, en la reunión convocada para dicho efecto. Dicha reunión, será convocada notarialmente por cualquiera de los propietarios, precisando el lugar, la fecha y la hora de la reunión, el nombre del solicitante y la agenda a tratar, con mención expresa del trámite de regularización a iniciar.

La convocatoria deberá contener lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar, con mención expresa del trámite de regularización a iniciar conforme al numeral 6.2 de la misma Ley. Entre la convocatoria y la fecha de reunión, debe haber un periodo mínimo de cinco (5) y máximo (10) días hábiles, conforme a lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de la Ley N° 27157.

Es preciso indicar que se presume que las alícuotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario, conforme a lo establecido en el numeral 6.5 del artículo 6 de la Ley N° 27157.

El acuerdo deberá constar en un acta simple firmada por los concurrentes y deberá contener la información a que hace referencia el artículo 20 del Reglamento de la Ley N° 27157<sup>5</sup>. Asimismo, esta acta deberá ser publicitada conforme a lo dispuesto en el artículo 21<sup>6</sup>.

---

### <sup>5</sup> Artículo 20.- Contenido del acta

El desarrollo de la reunión y sus acuerdos constarán en un acta simple que se redactará en ese mismo acto y será firmada por cada uno de los asistentes a la reunión, en la que se expresará obligatoriamente:

- a) La aprobación del inicio del procedimiento de regularización.
- b) La determinación de la opción del régimen interno, al que se sujetará la edificación dentro de las opciones previstas por el Art. 127 de este Reglamento, o por el Art. 13 de la Ley en su caso.
- c) La aprobación del cuadro de porcentajes de participación en la propiedad de los bienes comunes, o la indicación expresa de la aplicación de la presunción de igualdad de participaciones establecida en la Ley.
- d) La aprobación de los gastos irrogados por la convocatoria, que serán reembolsados a quienes lo sufragaron. Estos gastos serán distribuidos entre todas las secciones, proporcionalmente al porcentaje de participación de cada una de ellas en los bienes comunes, salvo acuerdo distinto.
- e) Si la Junta lo acuerda, podrá hacerse constar el nombramiento del o de los representantes de los propietarios que contratarán los servicios del Verificador Responsable, y que, además, firmarán el FOR y documentos correspondientes. En caso contrario, el trámite deberá realizarlo todos los propietarios en conjunto.
- f) Cualquier otro acuerdo celebrado.
- g) Las oposiciones, precisiones o reservas que cualquier propietario desee hacer constar en el acta.

### <sup>6</sup> Artículo 21.- Publicidad y efectos de los acuerdos

21.1 Si los acuerdos fueran adoptados con el voto conforme de todos los propietarios de la edificación, se podrá iniciar el trámite de regularización sin necesidad de requisito adicional alguno.

21.2 Si alguno de los acuerdos es asumido por mayoría, el acta de la reunión deberá ser comunicada a quienes no asistieron, de la siguiente forma:

- Copias del acta deberán ser fijadas en los lugares más visibles de la edificación, por lo menos durante tres días consecutivos.
- Un extracto del acta, deberá ser publicado, por una vez, en el diario oficial "El Peruano" y en el diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, con la indicación expresa del cuadro de participación porcentual en los bienes comunes.

## **RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L**

Para oponerse a los acuerdos antes señalados, el interesado tiene un plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, con las reglas establecidas para los procesos sumarísimos en los artículos 546 y siguientes del Código Procesal Civil, conforme al numeral 4 del artículo 6 de la Ley N° 27157.

**8.** De otro lado, los interesados también pueden someterse a la siguiente disposición de la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común N° 009-2008-SUNARP/SN:

### **5.2. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO**

El reglamento interno se aprueba por el promotor o constructor de la edificación quien debe ser el propietario de la misma.

También se aprueba conforme al artículo 39 de la Ley 27157, por acuerdo 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.

En este último caso, la convocatoria se realiza por el propietario-constructor o por los propietarios que reúnan por lo menos el 25% de participación en la edificación, debiéndose notificar a los otros propietarios mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales.

Así, en aquellas edificaciones de departamentos que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal, como en el presente caso, que no cuenten con un reglamento interno aprobado, sus propietarios que representan por lo menos el 25% de participación en la edificación pueden convocar a una sesión a tal efecto, debiendo aprobarse dicho reglamento interno por acuerdo de más del 50% de los propietarios que integran la edificación.

**9.** En ese sentido, los propietarios para sanear su situación ante la ausencia de reglamento interno, podrán optar válidamente por el trámite de regularización según lo previsto en el artículo 6 de la Ley N° 27157 y los artículos 19 al 23 de su Reglamento; o, por el otorgamiento del reglamento interno conforme al artículo 39 de la Ley 27157 en concordancia con las disposiciones de la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común N° 009-2008-SUNARP/SN (numeral 5.2).

**10.** En el presente caso, del acta de asamblea general del 12/3/2016 se observa la siguiente información:

“(…) A CONTINUACIÓN, LA PRESIDENTE EXPRESO QUE CONFORME SE HABÍA COMUNICADO POR ESCRITO Y MEDIANTE EL PEGADO DE CARTELES EN LA

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

RECEPCIÓN DEL CONDOMINIO, EL MOTIVO DE ESTA SESIÓN ERA DESARROLLAR LA SIGUIENTE AGENDA:

1. INSCRIPCIÓN Y ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO A LA LEY N° 27157 (LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN).

2. NOMBRAMIENTO DE JUNTA DIRECTIVA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

(...)

LA PRESIDENTA EXPRESO QUE ERA UNA NECESIDAD Y EXIGENCIA LEGAL MODIFICAR TOTALMENTE Y ADECUAR EL REGLAMENTO INTERNO DE LA HABILITACIÓN RECREACIONAL MARINA LANCHEROS, PUES ASÍ LO ESTABLECE LA TERCERA DISPOSICIÓN FINAL DE LA LEY N° 27157 – LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN; EN TAL SENTIDO, SE PROPONE SE REALICE LA ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA HABILITACIÓN RECREACIONAL MARINA LOS LANCHEROS.

DESPUÉS DE LA LECTURA EN VOZ ALTA DEL PROYECTO DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO Y LUEGO DE UN INTERCAMBIO DE IDEAS ENTRE LOS ASISTENTES, SE SOMETIÓ A VOTACIÓN LA PROPUESTA HECHA POR EL PRESIDENTE Y SE ACORDÓ POR UNANIMIDAD MEDIANTE EL LEVANTAMIENTO DE LA MANO DE LOS ASISTENTES, LA ELABORACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN URBANA RECREACIONAL MARINA LANCHEROS, EL CUAL QUEDA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA: (...)"

Asimismo, en el acta de asamblea general de 15/8/2016 se establece lo siguiente:

"(...) A CONTINUACIÓN, LA PRESIDENTE EXPRESÓ QUE CONFORME SE HABÍA COMUNICADO POR ESCRITO Y MEDIANTE EL PEGADO DE CARTELES EN LA RECEPCIÓN DEL CONDOMINIO, EL MOTIVO DE ESTA SESIÓN ERA DESARROLLAR LA SIGUIENTE AGENDA:

1. ACLARAR Y RATIFICAR EL ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 12 DE MARZO DEL 2016.

(...)

LA PRESIDENTA EXPRESÓ QUE SE HABÍA INCURRIDO EN UN ERROR AL ESTABLECER EL NOMEN IURIS DEL ACTA ASAMBLEA COMO EL ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO, SIENDO LO CORRECTO EL DE REGULARIZACIÓN, TODA VEZ INCLUSO QUE REVISADA LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 42632155 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, Y SUS TÍTULOS ARCHIVADOS N° 33537 DEL 29/2/1996 Y N° 89249 DEL 20/5/1996 SE ADVIERTE QUE NO EXISTE REGLAMENTO INTERNO INSCRITO, POR LO QUE ES UNA NECESIDAD Y EXIGENCIA LEGAL REGULARIZAR EL REGLAMENTO INTERNO DE LA HABILITACIÓN RECREACIONAL MARINA LANCHEROS, PUES ASÍ LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 19 AL 23 DEL D.S. 035-2006-VIVIENDA. EN TAL SENTIDO, PROPONE SE REALICE LA ACLARACIÓN DE ADECUACIÓN POR EL DE REGULARIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA HABILITACIÓN RECREACIONAL MARINA LANCHEROS.

RATIFICÁNDOSE POR UNANIMIDAD, EN ESTA ASAMBLEA, CADA UNO DE LOS PUNTOS ELABORADOS EN EL REGLAMENTO INTERNO QUE SE PENSABA ADECUAR Y QUE AHORA PERTENECE A LA IDEA DE REGULARIZAR EL REGLAMENTO INTERNO DE HABILITACIÓN RECREACIONAL MARINA LANCHEROS, EL CUAL QUEDÓ REDACTADO EN EL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE FECHA 12 DE MARZO DEL 2016 (...)"

Conforme a lo expuesto, podemos apreciar que los propietarios de la Habilitación Recreacional Marina Lancheros para sanear su situación ante la ausencia de contar con un reglamento interno, optaron por el trámite de regularización según lo previsto en el 6 de la Ley N° 27157 y los artículos

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

19 al 23 de su Reglamento.

En consecuencia, a efectos de inscribir el acto rogado deberá cumplirse con acreditar el cumplimiento de dicho procedimiento de regularización, por lo que **corresponde confirmar el numeral 1 de la observación** formulada.

11. De otro lado, en lo referente a la asamblea general del 12/3/2016 el registrador observa que la Empresa de Turismo La Esperanza S.A.C. interviene en dicha sesión representando el 40.94548% de cuotas ideales; sin embargo, advierte que dicho porcentaje no se adecua a los antecedentes registrales. Asimismo, indica que existen otros copropietarios con derecho inscrito que no han intervenido en la mencionada sesión.

Al respecto, verificados los antecedentes registrales se aprecia que a la fecha de celebración de la asamblea del 12/3/2016 constan inscritos los siguientes propietarios:

	TITULAR REGISTRAL	%
1	<b>EMPRESA DE TURISMO LA ESPERANZA S.A.C.</b>	<b>43.02427</b>
2	CONSTRUCCIONES MICOLLI S.A.C.	0.57226
3	S.C. CONFORMADA POR EDUARDO VICTORIANO ONRUBIA HOLDER Y LILIANA GISELA HEREDIA DEL SOLAR DE ONRUBIA	0.71871
4	S.C. CONFORMADA POR FERNANDO JOSÉ CAILLAUX ZAZZALI Y TERESA CAROLINA ARAUJO FERNÁNDEZ CORNEJO	0.89417
5	S.C. CARLOS OSWALDO MONTEFERRI RODRIGO Y CARMEN ROSA SILES ROUILLÓN	0.68417
6	S.C. CONFORMADA POR FERNANDO MACCHIAVELLO LUXARDO Y MARÍA MANUELA CASABONNE RASSELET DE MACCHIAVELLO	1.16797
7	S.C. CONFORMADA POR GUSTAVO ERNESTO CAILLAUX ZAZZALI Y CARMELA PÉREZ VELAZCO PHILIPON DE CAILLAUX	2.05521
8	S.C. CONFORMADA POR AUGUSTO GUILLERMO BAUER SILVA Y MARÍA VICTORIA CAMBELL GARCÍA DE BAUER	0.84893
9	CAROLINA CAILLAUX ARAUJO, AMELIE CAILLAUX ARAUJO, ITALIA CAILLAUX ARAUJO Y MARITA CAILLAUX ARAUJO	0.88448
10	S.C. CONFORMADA POR GONZALO ROSELL RAMÍREZ GASTÓN Y MAIA CRISTINA LARRAÑAGA LEONHARDT	0.78962
11	S.C. CONFORMADA POR FIORELLA MONTEFERRI SILES Y JOHN PHILLIPPE COHN COLOMA	0.74124
12	S.C. CONFORMADA POR SERGIO ANTONIO CALDERÓN ROSSI E INÉS GISELLE ARANA CISNEROS	0.79101
13	ALBERTO NISSIM ESKENAZI OCLANDER	0.88090
14	S.C. CONFORMADA POR ROSA MERCEDES TABOADA DEL CASTILLO DE GRAÑA Y SANTIAGO MANUEL ALFONSO JAVIER GRAÑA ACUÑA	0.69751

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

15	ROCÍO DEL CARMEN DEL CAMPO RODRÍGUEZ	0.82760
16	PABLO JOSÉ MOYA ROSSELLO	0.66880
17	GINO FERNANDO MONTEFERRI SILES	1.06337
18	JORGE MARIO CAILLAUX ZAZZALI	13.61742
19	S.C. CONFORMADA POR DIEGO VÍCTOR ROSSELLO PUGA Y LUISA MARÍA TUDELA GUBBINS DE ROSELLO	3.56559
20	S.C. CONFORMADA POR MIGUEL GUILLERMO CAILLAUX ZAZZALI Y WENDY INÉS CAMPBELL GARCÍA DE CAILLAUX	5.33102
21	ANGELA ISABEL PODESTA TORCHIANI VDA. DE DURAND	1.66253
22	S.C. CONFORMADA POR JORGE KATZ FLOREZ Y NINA MARÍA CILLONIZ FERRETO DE KATZ	10.9440
23	JUAN GERÓNIMO DE ALIAGA FERNANDINI	2.77948
24	ISMAEL CLAUDIO SEOANE PEYON	2.56455
25	LUIS ENRIQUE ADRIANZEN TRINT, ALEXIA ADRIANZEN TRINT Y JOSÉ IGNACIO ADRIANZEN TRINT	2.22519
TOTAL		100%

Ahora bien, del acta de sesión del 16/3/2016 se advierte que asistieron los siguientes propietarios:

	TITULAR REGISTRAL	%
1	<b>EMPRESA DE TURISMO LA ESPERANZA S.A.C.</b>	<b>40.94548</b>
2	S.C. CONFORMADA POR EDUARDO VICTORIANO ONRUBIA HOLDER Y LILIANA GISELA HEREDIA DEL SOLAR DE ONRUBIA	0.71871
3	S.C. CARLOS OSWALDO MONTEFERRI RODRIGO Y CARMEN ROSA SILES ROUILLÓN	0.68417
4	S.C. CONFORMADA POR GONZALO ROSELL RAMÍREZ GASTÓN Y MAIA CRISTINA LARRAÑAGA LEONHARDT	0.78962
5	S.C. CONFORMADA POR FIORELLA MONTEFERRI SILES Y JOHN PHILLIPPE COHN COLOMA	0.74124
6	SERGIO ANTONIO CALDERÓN ROSSI <sup>7</sup>	0.79101
7	S.C. CONFORMADA POR ROSA MERCEDES TABOADA DEL CASTILLO DE GRAÑA Y SANTIAGO MANUEL ALFONSO JAVIER GRAÑA ACUÑA	0.69751
8	GINO FERNANDO MONTEFERRI SILES	1.06337
9	JORGE MARIO CAILLAUX ZAZZALI	13.61742
10	S.C. CONFORMADA POR JORGE KATZ FLOREZ Y NINA MARÍA CILLONIZ FERRETO DE KATZ	10.9440

Conforme a lo expuesto, podemos apreciar que el porcentaje de cuotas ideales con las que asiste el copropietario “Empresa de Turismo La Esperanza S.A.C.” no se adecua a los antecedentes registrales, pues asiste representando el 40.94548 % cuando en realidad le corresponde el 43.02427 %. En tal sentido, **corresponde confirmar el numeral 2.1 de**

<sup>7</sup> A la fecha de celebración de la junta se encontraba registrado el bien solo a nombre de Sergio Antonio Calderón Rossi.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

la **observación** planteada por la primera instancia.

Se deja constancia que si bien existen propietarios con derecho inscrito que no asisten, ello se debe a que la sesión no fue celebrada por la totalidad de los propietarios del predio submateria, por lo que dicho extremo de la observación carece de fundamento.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe indicar que en la sesión del 15/8/2016 también se consignó que la Empresa de Turismo La Esperanza S.A.C. interviene representando el 40.94548% de cuotas ideales. No obstante, revisados los antecedentes registrales advertimos que a la fecha de la celebración de la sesión la empresa era titular solo del 38.05083% de cuotas ideales. En tal sentido, **corresponde disponer la observación del título por adolecer del defecto subsanable** anteriormente descrito.

12. Asimismo, la primera instancia denegó la inscripción señalando que, en la descripción de las unidades de vivienda de uso exclusivo (numeral 2.1 del reglamento interno), referentes al sector II (lotes 10 al 18), sector IV (lote 15) y sector V (lotes 4 y 5) existen discrepancias conforme a los antecedentes registrales.

Revisado el título archivado N° 89249 del 29/5/1998, tenemos que la memoria descriptiva de la Habilitación Recreacional Marina Lancheros establece que los lotes que la conforman están distribuidos de la siguiente manera:

	LOTE	ÁREA	PORCENTAJE
MANZANA I	Lote 1	391.27	0.92242
	Lote 2	275.83	0.65027
	Lote 3	242.74	0.57226
	lote 4	253.41	0.59741
	Lote 5	304.86	0.71871
	Lote 6	379.29	0.89417
	Lote 7	290.21	0.68417
	Lote 8	495.43	1.16797
MANZANA II	Lote 1	304.78	0.71852
	Lote 2	272.94	0.64345
	Lote 3	360.10	0.84893
	Lote 4	294.06	0.69324
	Lote 5	296.90	0.69994
	Lote 6	375.18	0.88448
	Lote 7	362.48	0.85454

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

	Lote 8	385.44	0.90867
	Lote 9	343.86	0.81065
	<b>Lote 10</b>	<b>373.29</b>	<b>0.88003</b>
	<b>Lote 11</b>	<b>413.25</b>	<b>0.97423</b>
	<b>Lote 12</b>	<b>334.94</b>	<b>0.78962</b>
	<b>Lote 13</b>	<b>395.52</b>	<b>0.93244</b>
	<b>Lote 14</b>	<b>356.55</b>	<b>0.84056</b>
	<b>Lote 15</b>	<b>488.92</b>	<b>1.15263</b>
	<b>Lote 16</b>	<b>408.71</b>	<b>0.96353</b>
	<b>Lote 17</b>	<b>362.21</b>	<b>0.85391</b>
	<b>Lote 18</b>	<b>338.38</b>	<b>0.79773</b>
MANZANA III	Lote 1	314.42	0.74124
	Lote 2	335.53	0.79101
	Lote 3	540.85	1.27505
	Lote 4	373.66	0.88090
	Lote 5	295.87	0.69751
	Lote 6	351.05	0.82760
	Lote 7	382.08	0.90075
	Lote 8	283.69	0.66880
	Lote 9	452.32	1.06634
	Lote 10	400.29	0.94368
	Lote 11	412.11	0.97155
	Lote 12	551.57	1.30032
	Lote 13	451.06	1.06337
MANZANA IV	Lote 1	571.48	1.34726
	Lote 2	1034.00	2.43765
	Lote 3	665.45	1.56879
	Lote 4	750.00	1.76812
	Lote 5	4360.78	10.28051
	Lote 6	1512.45	3.56559
	Lote 7	1169.00	2.75591
	Lote 8	1092.31	2.57511
	Lote 9	723.16	1.70484
	Lote 10	924.11	2.17858
	Lote 11	909.69	2.14459
	Lote 12	881.77	2.07877
	Lote 13	705.21	1.66253
	Lote 14	516.61	1.21790
	<b>Lote 15</b>	<b>421.91</b>	<b>0.99465</b>
MANZANA V	Lote 1	642.30	1.51422

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

	lote 2	392.86	0.92616
	Lote 3	407.56	0.96082
	<b>Lote 4</b>	<b>3503.59</b>	<b>8.25969</b>
	<b>Lote 5</b>	<b>1138.63</b>	<b>2.68431</b>
	Lote 6	1179.00	2.77948
	Lote 7	1087.83	2.56455
	Lote 8	835.26	1.96912
	Lote 9	870.39	2.05194
	Lote 10	943.88	2.22519
	Lote 11	933.66	2.20110

En el presente caso, en el numeral 2.1 del reglamento interno se consigna que la habilitación consta de 65 unidades de vivienda de uso unifamiliar, las mismas que estarán ubicadas en cinco zonas proyectadas de la siguiente forma:

<b>I SECTOR</b>		
<b>LOTE (SECTOR)</b>	<b>ÁREA M2</b>	<b>PARTICIPACIÓN (%)</b>
I-1	391.27 m2	0.92242
I-2	275.83 m2	0.65027
I-3	242.74 m2	0.57226
I-4	253.41 m2	0.59741
I-5	304.86 m2	0.71871
I-6	379.29 m2	0.89417
I-7	290.21 m2	0.68417
I-8	495.43 m2	1.16797
TOTAL (08)	2,633.04 m2	6.20737
<b>II SECTOR</b>		
II-1	304.78 m2	0.71852
II-2	272.94 m2	0.64345
II-3	360.10 m2	0.84893
II-4	294.06 m2	0.69324
II-5	296.90 m2	0.69994
II-6	375.18 m2	0.88448
II-7	362.48 m2	0.85454
II-8	385.44 m2	0.90867
II-9	343.86 m2	0.81065
<b>II-10</b>	<b>288.13 m2</b>	<b>0.67926</b>
<b>II-11</b>	<b>343.20 m2</b>	<b>0.80909</b>
<b>II-12</b>	<b>334.94 m2</b>	<b>0.78962</b>

**RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L**

<b>II-13</b>	<b>395.52 m2</b>	<b>0.93244</b>
<b>II-14</b>	<b>335.50 m2</b>	<b>0.79094</b>
<b>II-15</b>	<b>358.20 m2</b>	<b>0.84445</b>
<b>II-16</b>	<b>307.72 m2</b>	<b>0.72545</b>
<b>II-17</b>	<b>261.36 m2</b>	<b>0.61615</b>
<b>II-18</b>	<b>266.45 m2</b>	<b>0.62815</b>
<b>TOTAL (18)</b>	<b>5,886.76</b>	<b>13.87800</b>
<b>SECTOR III</b>		
III-1	314.42 m2	0.74124
III-2	335.53 m2	0.79101
III-3	540.85 m2	1.27505
III-4	373.66 m2	0.88090
III-5	295.87 m2	0.69751
III-6	351.05 m2	0.82760
III-7	382.08 m2	0.90075
III-8	283.69 m2	0.66880
III-9	452.32 m2	1.06634
III-10	400.29 m2	0.94368
III-11	412.11 m2	0.97155
III-12	551.57 m2	1.30032
III-13	451.06 m2	1.06337
<b>TOTAL (13)</b>	<b>5,144.50 m2</b>	<b>12.12812</b>
<b>SECTOR IV</b>		
IV-1	571.48 m2	1.34726
IV- 2	1034.00 m2	2.43765
IV-3	665.45 m2	1.56879
IV-4	750.00 m2	1.76812
IV-5	4360.78 m2	10.28051
IV-6	1512.45 m2	3.56559
IV-7	1169.00 m2	2.75591
IV-8	1092.31 m2	2.57511
IV-9	723.16 m2	1.70484
IV-10	924.11 m2	2.17858
IV-11	909.69 m2	2.14459
IV-12	881.77 m2	2.07877
IV-13	705.21 m2	1.66253
IV-14	516.61 m2	1.21790
<b>IV-15</b>	<b>1002.66 m2</b>	<b>2.36376</b>
<b>TOTAL (15)</b>	<b>16,818.68 m2</b>	<b>39.64992</b>
<b>SECTOR V</b>		

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

V-1	642.30 m2	1.51422
V-2	392.86 m2	0.92616
V-3	407.56 m2	0.96082
<b>V-4</b>	<b>3889.51 m2</b>	<b>9.16949</b>
<b>V-5</b>	<b>752.713 m2</b>	<b>1.77451</b>
V-6	1179.00 m2	2.77948
V-7	1087.83 m2	2.56455
V-8	835.26 m2	1.96912
V-9	870.39 m2	2.05194
V-10	943.88 m2	2.22519
V-11	933.66 m2	2.20110
TOTAL (11)	11,934.96	28.13659
TOTAL (65)	42,417.94 m2	100.00 %

Conforme a lo expuesto, podemos apreciar que en relación al sector II los datos referidos a los lotes 10, 11, 14, 15, 16, 17 y 18 discrepan de la memoria descriptiva de la habitación urbana. Asimismo, se advierte que dicha discrepancia se repite en el sector IV lote 15 y en el sector V lotes 4 y 5. En tal sentido, podemos determinar que las unidades de vivienda de uso exclusivo consignadas en el reglamento interno discrepan con la memoria descriptiva de la habitación urbana inscrita en la partida N° 42632155 del Registro de Predios de Lima.

En consecuencia, **corresponde confirmar el numeral 2.2 de la observación** formulada.

Sin perjuicio de lo expuesto, se deja constancia que los lotes 12 y 13 del sector II sí se encuentran conforme a la memoria descriptiva de la habitación, por lo que se desestima dicho extremo de la observación.

**13.** Por otro lado, en cuanto al contenido del reglamento interno, el artículo 42 de la Ley N° 27157 establece lo siguiente:

**“Artículo 42.- Del contenido**

El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);
- b) **Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;**
- c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;
- d) **Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración**

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

**de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;**

**e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios”.**

De igual manera, el artículo 153 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que deberá contener, obligatoriamente, entre otros aspectos, lo siguiente:

### **“Artículo 153.- Contenido**

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

**a) La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,**

b) Los derechos y obligaciones de los propietarios.

c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.

d) Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.

**e) La relación de los servicios comunes.**

f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.

**g) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.**

h) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.

i) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, **quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios**

j) Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir”.

De los citados artículos, se desprende que el reglamento interno debe contener obligatoriamente –entre otros- la descripción de los bienes y servicios comunes, los porcentajes de participación que corresponden a cada copropietario en los gastos comunes, así como el criterio adoptado para la determinación de los porcentajes de participación en los bienes comunes y gastos comunes. Sin embargo, en el reglamento interno aprobado mediante asamblea del 12/3/2016 y del 15/8/2016 no se consignan los referidos datos, contraviniendo así lo establecido en la norma. En tal sentido, **corresponde confirmar el numeral 2.3 de la**

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

**observación** formulada por el registrador.

**14.** En lo referente a las juntas generales, quórum y mayorías el presente reglamento interno establece lo siguiente:

(...)

**10. DE LAS JUNTAS GENERALES, QUÓRUM Y MAYORÍAS**

10.1 HABRÁ QUÓRUM PARA CELEBRAR JUNTAS GENERALES CUANDO EXISTA UN NUMERO DE PROPIETARIOS QUE EN CONJUNTO TENGAN MAS DEL 50% DE VOTOS, EN PRIMERA CONVOCATORIA Y CON LOS QUE ASISTAN EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

**10.2 LOS ACUERDOS SE ADOPTARÁN POR MAYORÍA DE VOTOS CONCURRENTES.**

**10.3 TRATÁNDOSE DE QUÓRUM Y MAYORÍAS ESPECIALES FIJADAS POR EL REGLAMENTO, SERÁN DE APLICACIÓN LAS ESTABLECIDAS EN EL MISMO.**

11. DE LAS JUNTAS GENERALES, LIBRO DE ACTAS

(...)

12. ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

12.1 PRONUNCIARSE RESPECTO A LA MEMORIA, GESTIÓN SOCIAL, BALANCE GENERAL Y ESTADOS FINANCIEROS DE CADA EJERCICIO ANUAL.

12.2 APROBAR EL PRESUPUESTO ANUAL Y FIJAR LAS CUOTAS ORDINARIAS.

12.3 ELEGIR A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA.

12.4 TRATAR CUALQUIER OTRO ASUNTO QUE LA JUNTA DIRECTIVA O MAS DE LA TERCERA PARTE DE LOS PROPIETARIOS SOMETEN A SU CONSIDERACIÓN.

13. ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA

**13.1 MODIFICAR TOTAL O PARCIALMENTE EL REGLAMENTO.**

13.2 REMOVER A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA Y ELEGIR A LOS REEMPLAZANTES.

13.3 ACORDAR CUOTAS EXTRAORDINARIAS Y MODIFICAR LAS CUOTAS ORDINARIAS.

13.4 TRATAR CUALQUIER OTRO ASUNTO PREVISTO POR EL REGLAMENTO QUE SOMETAN A SU CONSIDERACIÓN LA JUNTA DIRECTIVA O MAS DE LA TERCERA PARTE DE LOS PROPIETARIOS. (...)

EL RESALTADO ES NUESTRO)

Conforme a lo expuesto, podemos apreciar que el reglamento interno no ha cumplido con señalar el quórum y mayorías especiales que se requerirán en la adopción de los acuerdos que lo requieran, como es en el caso de la modificación del reglamento interno que requiere un acuerdo por mayoría calificada<sup>8</sup>. En consecuencia, **corresponde confirmar el numeral 2.4 de la observación** planteada por la primera instancia, conforme a los argumentos expuestos.

**15.** De otro lado, el registrador señala que en el artículo 15° del

---

<sup>8</sup> Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común (RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 340-2008-SUNARP-SN).

**5.3. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO.-**

El reglamento interno se modifica por acuerdo de la junta que cuente con más del 50% de la participación de los propietarios.

De conformidad con el artículo 135 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, para los casos de modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes, se requiere un acuerdo por mayoría calificada de 2/3 partes de las participaciones. (...)

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

reglamento interno se ha consignado que la junta directiva esta conformada por un presidente, un secretario, un tesorero y un administrador. No obstante, en el mismo se ha omitido indicar las funciones del secretario, del tesorero y del administrador.

Al respecto, debemos señalar que verificado el referido artículo 15° observamos que se consigna una lista de facultades establecidas en los numerales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) l), m) y n) que corresponden solo a las facultades del presidente de la junta directiva; consignándose además en el artículo 16° del reglamento otras facultades al mismo.

En tal sentido, podemos observar que en el reglamento interno no se ha consignado cuáles serán las facultades que ejercerán los demás miembros de la junta directiva. Por lo tanto, **corresponde confirmar el numeral 2.5 de la observación** formulada.

**16.** Ahora bien, en lo referente al contenido del acta de las sesiones celebradas por los propietarios, cabe señalar que el artículo 149° del Reglamento establece lo siguiente:

### **Artículo 149.- Contenido y forma del acta.**

En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta.

De la norma anteriormente glosada, podemos apreciar que el acta deberá contener el lugar, fecha y hora en que esta se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados dentro del contenido. Sin embargo, no establece que de manera obligatoria deba consignarse si la realización de la misma se efectuó en primera o segunda convocatoria.

Sin perjuicio de ello, debemos señalar que es necesario consignar si la sesión es efectuada en primera o segunda convocatoria para comprobar si la convocatoria ha sido efectuada de conformidad con lo establecido en el reglamento interno respectivo, y, además si se cuenta con quórum

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

requerido para la validez de los acuerdos adoptados conforme al mismo.

No obstante, en el presente caso observamos que la habilitación no cuenta con reglamento interno alguno por lo que requerir que se cumpla con señalar que el acta que se efectuó en primera o segunda convocatoria, o si la sesión es ordinaria o extraordinaria carece de fundamento.

En tal sentido, **corresponde revocar el numeral 2.6 de la observación** planteada por la primera instancia.

**17.** La primera instancia advierte además que, existe discrepancia en el nombre de la persona que se designa en el cargo de tesorero, pues en el acta se le consiga como Santiago Graña Acuña y el nombre del copropietario es Santiago Manuel Alfonso Javier Graña Acuña.

Verificada la documentación presentada se advierte que, en las actas se consigna a las personas antes mencionadas con el mismo documento de identidad (DNI N° 08244572). Ahora bien, efectuada la búsqueda en línea de la base de datos de la Reniec respecto de la persona identificada con DNI N° 08244572 se advierte que el nombre de esta es: SANTIAGO MANUEL ALFONSO JAVIER GRAÑA ACUÑA.

Por lo tanto, es evidente que nos encontramos ante un error material que no impide la calificación y eventual inscripción del título, pues no todo error material en el título debe acarrear la observación del mismo, debiendo considerarse para ello si el error es relevante y, si del texto o las circunstancias se puede identificar el dato correcto que es materia de calificación, como ocurre en el presente caso.

Ello en aplicación del principio de informalismo, regulado en el numeral 1.6<sup>9</sup> del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, aplicable al procedimiento registral por ser éste un procedimiento administrativo, se establece una pauta para interpretar las normas registrales a favor del usuario cuando en el transcurso del procedimiento registral se advierte la omisión o el error en aspectos formales mínimos que no resultan relevantes en el acto rogado ni constituyen impedimento para su inscripción, no afecte derechos de terceros ni atente contra el interés público.

---

<sup>9</sup> 1.6. **Principio de informalismo.**- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

Por las razones expuestas, **corresponde revocar el numeral 2.7** de la denegatoria de inscripción.

**18.** Por otro lado, respecto a la asamblea aclaratoria del 15/8/2016 el registrador observa que no han intervenido como presidente y secretario las personas elegidas mediante asamblea del 12/3/2016 para dicha función.

Al respecto, debemos señalar que revisadas las actas que contienen las asambleas anteriormente señaladas observamos que, en cada una de ellas se designó de manera independiente quiénes actuarían como presidente y secretario de la sesión; designándose como presidente a Nina María Cilloniz Ferretto de Katz y como secretario a Jorge Ernesto Katz Florez en ambas sesiones.

En tal sentido, podemos determinar que en la asamblea del 15/8/2016 sí actuaron como presidente y secretario de la sesión las personas indicadas para dicho cargo. Por lo tanto, **corresponde revocar el numeral 3 de la observación** formulada por el registrador.

**19.** Por último, cabe señalar que el proceso de regularización del reglamento interno se encuentra referido a una habilitación urbana, por tanto, este deberá guardar concordancia con el cuadro de áreas aprobado en dicha habilitación.

En el presente caso, se advierte que la Habilitación Recreacional “Marina Lancheiros”) se encuentra distribuida de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	Área
ÁREA BRUTA TOTAL	86,486.20 m2
ÁREA ÚTIL	71,818.32 m2
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA	13,000.00 m2
ÁREA ÚTIL DE EXPANSIÓN DE VIVIENDAS	3,950.00 m2
ÁREA ÚTIL DE JARDINES (libre)	29,334.26 m2
ÁREA ÚTIL DE DEPORTES (libre)	25,534.06 m2
ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS	14,667.88 m2

Sin embargo, verificada la documentación presentada se advierte que el reglamento interno materia de calificación no regula todas las áreas consignadas en la referida habilitación, pues no consigna la regulación de las áreas referidas a jardines, deportes, expansión de viviendas y vías públicas. En ese sentido, **corresponde confirmar el numeral 4 de la denegatoria de inscripción** planteada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por mayoría;

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** los puntos 1, 2.1, 2.2 (con la precisión establecida en el numeral 12), 2.3, 2.4, 2.5 y 4; **REVOCAR** los puntos 2.6, 2.7 y 3 de la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución; y, **disponer la observación** conforme a lo expuesto en el numeral 11.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO  
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

### EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. El artículo 957 del Código Civil establece que *“la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas”*.

Al respecto, Francisco Avendaño Arana<sup>10</sup>, señala: *“La propiedad es un derecho sujeto a límites o restricciones. Estos límites son los que delimitan el verdadero contenido del derecho de propiedad. Los límites se explican en razón de la función social que cumple la propiedad. El derecho de propiedad ya no tiene el carácter absoluto que se le atribuyó antiguamente. Los límites a su ejercicio hacen compatible la propiedad con los intereses de la sociedad. La fuente de los límites al derecho de propiedad está en la Constitución. Según el artículo 70, la propiedad es un derecho inviolable que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley”*.

2. En su afán de que los ciudadanos comunes y corrientes pudieran aprehender las instituciones jurídicas del Código Civil, los legisladores de 1984, definieron figuras como la propiedad disponiendo que esta es *“el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”* (Art. 923 c.c.).

3. Cuando el Código civil señaló que el derecho de propiedad debía ejercerse en armonía con el interés social, lo que estaba haciendo era acoger la referida noción de la Constitución Política de 1979 (Art. 124). Dentro de los lineamientos de la Constitución Política de 1993 (propiciar las inversiones y garantizar en este sentido el derecho de propiedad) se modifica la noción de “interés social” por “bien común” (Art. 70 Constitución), es decir que el ejercicio del derecho de propiedad ya no debía estar en consonancia con el interés social, sino con el bien común.

*“(…) 2) Hay diferencia entre el bien común y el interés social? Sí la hay. El bien común es el bien general, el bien de todos. El interés social, en cambio, es el que puede tener un grupo social determinado. Así, por ejemplo, existe el interés de los campesinos, de los empresarios y de quienes viven en pueblos jóvenes. Otra diferencia es que la noción de “bien” alude a beneficio, a lo que es conveniente. El “interés”, por otra parte, responde a la satisfacción de una necesidad.*

*3) Como consecuencia de lo anterior, es distinto que el ejercicio de la propiedad armonice con el interés social o con el bien común. En el primer caso, por*

---

<sup>10</sup> Avendaño Arana, Francisco. Código Civil Comentado- Tomo V- Derechos Reales. Gaceta Jurídica, Primera Edición, 2003, pág. 352.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

*ejemplo, el ejercicio de la propiedad e incluso su subsistencia pueden ceder ante un programa de vivienda para personas de escasos recursos, lo cual ciertamente no se daría cuando está de por medio el bien común”<sup>11</sup>.*

4. Los legisladores de 1993 no quisieron mantener el concepto de “interés social”, porque este implicaba la intervención del Estado para lograr fines que considerara relevantes para la sociedad, reemplazándolo por un concepto más general como es el “bien común”.

En uno de los considerandos (fundamento 76) de la sentencia del Tribunal Constitucional de 1/5/2005, en la demanda de inconstitucionalidad interpuesta contra los numerales 1 al 5 de la Ley N° 28258- Ley de Regalía Minera (Exp. N° 0048-2004-PI/TC), se indicó:

*“Nuestra Constitución reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo, conforme a los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución, sino como una garantía institucional, a tenor del artículo 70°, según el cual el Estado garantiza la inviolabilidad de la propiedad, **la cual debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley**”.* (el resaltado es nuestro)

Asimismo, en el fundamento 3 de la sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 13/11/2007, pronunciada en la demanda de amparo interpuesta por Sergio Augusto Lucero Gonzales contra la sentencia de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (Exp. N° 1873-2007-PA/TC), se expresó:

*“El derecho de propiedad garantizado por el artículo 2, inciso 16, de la Constitución. Este derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, **siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley**. Por su parte, el artículo 70° de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad”.* (el resaltado es nuestro)

5. El Tribunal Constitucional por el principio de preeminencia de la Constitución se refiere al ejercicio del derecho de propiedad en armonía con el bien común, dejando de lado la disposición sustantiva civil sobre el interés social, para resolver la cuestión planteada ante su judicatura.

Resulta aplicable el Art. I del T.P. del Código Civil que tiene naturaleza constitucional acerca de la derogación de la ley, para entender que por el

---

<sup>11</sup> Avendaño Valdez, Jorge. Código Civil Comentado- Tomo V- Derechos Reales. Gaceta Jurídica, Primera Edición, 2003, págs.. 190-191.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

Art. 70 de la Constitución Política ha quedado derogada tácitamente (por incompatibilidad y por jerarquía) la parte del Art. 923 del C.C., relativa al ejercicio del derecho de propiedad en armonía con el interés social.

6. En la sentencia del Tribunal Constitucional de 1/5/2005 sobre la demanda de inconstitucionalidad de la ley de regalía minera, se estableció que cuando el Art. 70 de la Constitución señala que la propiedad debe ser ejercida en armonía con el bien común, lo que está haciendo es referirse a la función social del derecho de propiedad.

Así, en los fundamentos jurídicos pertinentes de la sentencia se indicó:

*“78. Cuando nuestra Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señala que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales, no hace más que referirse a la función social que el propio derecho de propiedad contiene en su contenido esencial.*

*79. Esta función social explica la doble dimensión del derecho de propiedad y determina que, además del compromiso del Estado de proteger la propiedad privada y las actuaciones legítimas que de ella se deriven, pueda exigir también un conjunto de deberes y obligaciones concernientes a su ejercicio, en atención a los intereses colectivos de la Nación.*

*80. En consecuencia, el contenido esencial del derecho de propiedad no puede determinarse únicamente bajo la óptica de los intereses particulares, como lo enfocan los demandantes, sino que debe tomarse en cuenta, necesariamente, el derecho de propiedad en su dimensión de función social. No hay duda que las acciones que el Estado lleve a cabo respecto a los bienes que, siendo patrimonio de la Nación, son concedidos en dominio privado, se encuentran legitimadas cuando se justifican en la obligación de atender el bien común, que es la función social de la propiedad en sí misma.*

*81. En una economía social de mercado, tanto la iniciativa privada como la inversión cumplen también una función social, a fin de coadyuvar al logro del bienestar general. En consecuencia, atendiendo a la utilidad y beneficio que los recursos naturales -en este caso, los minerales no renovables- pueden generar a la Nación, es justificable la exigencia de deberes y obligaciones que las empresas que los reciben en concesión tienen frente a la colectividad.*

*82. Por consiguiente, conforme se ha sostenido, el otorgamiento de una concesión minera implica la cesión a particulares del bien natural extraído para su provecho económico, pero bajo los parámetros del interés general de la Nación.*

*83. Los recursos naturales no renovables nunca pasan a ser propiedad absoluta de quien los recibe en concesión. En el ejercicio del dominio que el Estado otorga a los particulares, se debe tomar en cuenta que el artículo 23º de la Ley N.º 26821, establece como regla imperativa el aprovechamiento*

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

sostenible de los recursos naturales, en las condiciones y con las limitaciones que establezca el título respectivo.

*El aprovechamiento sostenible de los recursos no renovables según nuestra legislación y conforme ha quedado dicho, consiste en su explotación eficiente, bajo el principio de sustitución de valores y beneficios reales, evitando o mitigando el impacto sobre otros recursos del entorno y del ambiente.*

84. *Ahora bien, como ya se ha señalado, cuando el artículo 70° de la Constitución establece que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley, presupone, de un lado, que el ejercicio del derecho de propiedad de los particulares se desenvuelva de manera acorde con la función social que es parte del contenido esencial del derecho; y, por otro, que las actuaciones e intervenciones del Estado se sustenten en el interés general para el logro del bien común.*
85. *El bien común y el interés general son principios componentes de la función social de la propiedad. Cuando se lleva a cabo la concesión de recursos naturales, tales principios deben adquirir su concreta manifestación en el aprovechamiento sostenible del patrimonio nacional, en la protección del medio ambiente, de la vida y de la salud de la población, y, desde luego, en la búsqueda de equidad en la distribución de la riqueza.*

*Por lo demás, así lo establece el artículo 8° de la propia Ley N.º 26821, al disponer que: “El Estado vela para que el otorgamiento del derecho de aprovechamiento sostenible de los recursos naturales se realice en armonía con el interés de la Nación [y] el bien común (...)”.*

*El Estado, así como tiene el deber de garantizar la propiedad privada, tiene también la obligación de proteger y garantizar la propiedad pública. Al respecto, y a efectos de la protección de la propiedad, nuestra Constitución no distingue entre propiedad pública y privada. En efecto, el artículo 70° de nuestra Ley Fundamental, cuando establece que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza, no sólo se limita a la protección de la propiedad de los particulares, sino también de la propiedad pública.*

*Por ello, como ha señalado Pierre Bonn, «(...) no hay ninguna razón que impida que la propiedad pública pueda ser tutelada con el mismo fundamento que la propiedad privada». Es por ello que la Constitución no distingue, a efectos de su protección, entre propiedad pública y propiedad privada, reconociendo la legítima facultad del Estado para velar también por la propiedad pública. Dicha protección cobra especial relevancia cuando se trata de recursos naturales, pues de acuerdo con la Constitución (artículo 66°), estos son patrimonio de la Nación y el Estado es soberano en su aprovechamiento.*

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

86. *Por lo expuesto, el Tribunal Constitucional no comparte la posición de los demandantes, cuando afirman que la regalía vulnera su derecho de propiedad sin justiprecio. En concreto por dos razones fundamentales: la primera, porque las limitaciones que se establecen al derecho de propiedad en función al interés general y el bien común, son admitidas; y, la segunda, porque el dominio sobre los recursos naturales no renovables que ostentan los titulares de la actividad minera es sobre el bien extraído y no sobre el situado en tierra, el cual, en tal estado, es patrimonio de la Nación (...)*”.

7. La función social del derecho de propiedad consiste no solo en la protección del referido derecho, sino también en las obligaciones que comporta su ejercicio. El derecho de propiedad como cualquier otro derecho individual no es absoluto, sino que encuentra limitaciones en la ley. Una de estas limitaciones son las causas de necesidad pública y seguridad nacional por las cuales puede expropiarse la propiedad, previa indemnización justipreciada.

Este vendría a constituirse en el principio constitucional de función social de la propiedad, esto es, que cuando la Constitución señala que la propiedad debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley se está refiriendo a la función social de la propiedad, en la que no existen solo derechos, sino también deberes y obligaciones de los propietarios que pueden determinar la intervención del Estado por medio de sus órganos con capacidad legislativa (poder ejecutivo, legislativo, gobiernos regionales y locales)<sup>12</sup>.

Un ejemplo de cómo se concretiza el concepto de función social de la propiedad lo tenemos en la regulación sobre zonificación urbana<sup>13</sup> que

---

<sup>12</sup> La Cruz Berdejo, José Luis y otros. Elementos de Derecho Civil, III. Derechos Reales. Volumen Primero. Posesión y Propiedad. José María Bosch Editor S.A., Tercera Edición, Barcelona, España, 1991, pág. 301, opina sobre el tema: “*A mí me parece que la proclamación de la “función social” del dominio en los textos constitucionales entraña un modo de interpretación de los preceptos vigentes amén de un programa y una barrera para el legislador; pero que no incide directamente sobre la configuración del dominio, cuya finalidad primaria, en cuanto garantía de la autonomía personal es, lógicamente, la atribución de los bienes en términos reales, y ésta fallaría si la conducta del sujeto fuese determinada minuciosamente por los órganos públicos, so pretexto de garantizar la función social. La actividad del dueño no es función, porque toda función se halla destinada a actuar un interés ajeno (no propio, como el del dueño), y además público (mientras el propietario actúa sobre todo en interés privado). No basta –dice Barassi- que la propiedad privada sea un instrumento del interés nacional, para deducir que el propietario deba actuar siempre con arreglo a este interés. En suma, la llamada “función social” no es en este sentido una verdadera “norma jurídica de conducta” si por tal se ha de entender una que dicte al dueño su comportamiento en cada caso, si bien sí lo son, evidentemente, aquellos preceptos que, en desarrollo de la idea de función social, imponen al dueño obligaciones de hacer u omitir: por ejemplo, al propietario rústico el deber de cultivar de tal modo o practicar u omitir tal cultivo, o introducir determinadas mejoras, etc”.*

<sup>13</sup> El Art. 31 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por D.S. N°

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

realizan los gobiernos locales mediante normas con rango de ley (ordenanzas).

**8.** Como se ha expuesto, el art. 957 del Código Civil dispone que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, esto es, que si un predio se encuentra situado en una zona que conforme a la zonificación urbana solo puede dedicarse a uso residencial, entonces no podrá dedicarse para uso comercial o industrial. Aquí se está estableciendo una obligación de no hacer (que es una limitación al derecho de propiedad), que es no destinar el predio a un uso no permitido por la norma legal (zonificación).

**9.** Asimismo, si se quiere que un predio rural sea objeto de habilitación urbana, entonces tendrá que cumplir necesariamente con las disposiciones legales pertinentes (Ley N° 29090 y su Reglamento) y con el Reglamento Nacional de Edificaciones, es decir, que no podría admitirse que alguien pretenda “habilitar” su chacra, dividiéndola en varias porciones o sectores para su venta como lotes urbanos, a pesar de no contar ni con autorización municipal, ni con servicios públicos (luz, agua potable, alcantarillado).

**10.** Existen otras limitaciones al derecho de propiedad, como los parámetros urbanísticos y edificatorios de predios fijados según la zonificación urbana y el distrito correspondiente, de tal suerte que si los parámetros nos indican que un predio determinado solo se puede construir hasta determinado número de pisos, luego no podría (obligación de no hacer) construir un número de pisos superior al fijado por la normativa. Y ello no implicaría en modo alguno violación o infracción del derecho de propiedad y del artículo 954 del Código Civil, que establece: *“La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho”*.

**11.** El artículo 4 del D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, que aprobó las Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, expresa: *“Los anteproyectos y proyectos de edificación, así como los proyectos de habilitación urbana y los procedimientos administrativos, iniciados al amparo del Reglamento Nacional de Construcciones - RNC, se registrarán*

---

004-2011-VIVIENDA, señala: *La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.*

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

*por dicha norma hasta su culminación; salvo que, por solicitud expresa y por escrito del administrado, éste desee acogerse a las Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE”.*

Asimismo, la Séptima Disposición Final de la Ley N° 29090, ordena:

*“Los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ley, se registrarán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en esta Ley”.*

Esto es que para el caso de la habilitación urbana recreacional “Marina Lancheros” inscrita en el asiento 3-b) (descripción del inmueble) de la ficha N° 1115045 que continúa en la partida electrónica N° 42632155 del Registro de Predios de Lima, se aplican ultractivamente las normas del derogado Reglamento Nacional de Construcciones.

**12.** El Reglamento Nacional de Construcciones establecía asimismo limitaciones al derecho de propiedad en cuanto que regulaba distintos tipos de habilitaciones urbanas, es decir, se trataba de una norma de carácter imperativo que no podía dejar de ser aplicada a criterio del propietario de la habilitación respectiva y ello tampoco podía estimarse como una violación al derecho de propiedad garantizado en el art. 70 de la Constitución Política del Estado.

**13.** El art. II-VIII-I del Reglamento Nacional de Construcciones definía a las habilitaciones para uso de vivienda temporal o vacacional, como: “Es la habilitación para fines de vivienda en zonas campestres o de la playa fines de recreación, cuya característica principal es su uso temporal”.

El art. II-VIII-5.1. prescribe: “Se establece condominio sobre la propiedad del terreno, instalaciones y locales comunes de esparcimiento. Se podrá individualizar las unidades de vivienda en los Registros Públicos, dentro de la partida matriz de inscripción del terreno, señalando los datos correspondientes a la edificación, sin independizar el terreno que ocupa. El propietario de la fábrica podrá registrar su dominio sobre la misma”.

El art. II-VIII-5.4., ordena: “Cada unidad que se constituye de esta clase de habilitación se registrará por la Ley de Propiedad Horizontal”.

**14.** La Ley de Propiedad Horizontal vigente es la Ley N° 27157, la cual establece dos regímenes: propiedad exclusiva y propiedad común e independización y copropiedad.

## RESOLUCIÓN No. - 2105 -2020-SUNARP-TR-L

Si la habilitación se rige por la ley de propiedad horizontal, el administrado puede escoger u optar por cualquiera de estos regímenes.

**15.** En el caso analizado por esta instancia se ha presentado escritura pública que contiene el acta de junta de propietarios de 12/3/2016, en la que se ha acordado: adecuación de reglamento interno y nombramiento de directiva de la junta; por lo que no resulta exigible que se trate el caso como una regularización al amparo del art. 19 del reglamento de la Ley N° 27157. El caso es otorgamiento de reglamento interno para una habilitación sujeta a los alcances del derogado Reglamento Nacional de Construcciones, aplicable ultractivamente por mandato legal.

No se trataría propiamente de adecuación, porque no existe reglamento interno inscrito, sino de aprobación de reglamento interno que regirá la habilitación.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se revoque el primer extremo de la observación, estando conforme con lo demás que contiene la resolución.

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
**PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA**