



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 31 de marzo 2021

APELANTE : **SABINA SHUAN ROJAS**
TÍTULO : N° 515884 del 26/2/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 3702 del 28/1/2021.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Declaratoria de fábrica y otros.
SUMILLA :

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO SUJETO A COPROPIEDAD

Para la independización o subdivisión de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica y subdivisión en vías de regularización al amparo de la Ley N° 27157, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 14258254 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Formulario registral N° 1, Anexo N° 1, Anexo N° 2 y Anexo N° 4 suscritos por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, Jesús Melendres Chanta, César Gamarra Mendoza y Viviana Leonora Bellido Rodríguez, en representación de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OCAMPO S.A.C., con firmas certificadas notarialmente el 20/1/2020 y el 17/2/2020.
- Informe técnico de verificación suscrito por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.
- Informe técnico de verificación suscrito por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.
- Informe técnico de verificación suscrito por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.
- Declaración jurada formulada por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-1) suscrito por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

- Plano de ubicación y localización (lámina U-2) suscrito por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-3) suscrito por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.
- Plano de arquitectura-distribución (lámina A-1) suscrito por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.
- Plano perimétrico (lámina P-1) suscrito por arquitecto Juan Ramón Aybar Vera, con firma certificada notarialmente el 20/1/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Víctor Crisólogo Galván denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“(…)

PROPIETARIOS

1.- La documentación presentada no ha sido suscrita por la copropietaria doña Marcelina Orosco Barrientos, titular registral conforme al asiento C00002 de la partida N° 14258254.

2.- Sírvase aclarar con respecto a la intervención en los documentos adjuntos del representante de la Inmobiliaria y Constructora Ocampo S.A.C, debido a que conforme a los antecedentes registrales, dicha persona jurídica carece de dominio inscrito.

* Sírvase subsanar mediante documento aclaratorio del titular registral con firma legalizada notarialmente.

* Sírvase presentar dos copias simples adicionales de los documentos subsanatorios.

BASE LEGAL: TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Ley N° 27157, Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda.

Liquidación sujeta a la subsanación de las observaciones conforme al Art. 41 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Si bien el predio materia de subdivisión por corresponder a dos personas en porcentajes de participación se encuentran subdivididos física y fácticamente de hecho desde hace mucho tiempo, y teniendo más porcentaje de participación que la copropietaria Marcelina Orosco Barrientos quien se niega a firmar.
- Asimismo, la subdivisión se otorga amparados en las reiteradas jurisprudencias del Tribunal Registral sobre subdivisión "de hecho" o "de facto", conforme a la Resolución N° 1988-2017-SUNARP-TR-L, que en el

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

numeral 8 de su análisis precisa que: “8. La subdivisión de un predio urbano es un acto que se produce en la esfera extrarregistral mediante la aprobación por la municipalidad respectiva del fraccionamiento del mismo o como se ha señalado previamente "de facto" mediante la construcción de edificaciones susceptibles de incorporarse al Registro mediante la declaratoria de fábrica en vía de Regularización, también, ante la existencia de edificaciones independientes con declaratoria de fábrica autorizada por los órganos competentes (...)”.

- Conforme a lo previsto por los artículos 2013 del Código Civil, VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, 71 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, define la transferencia por sucesión previamente si ha sido inscrita en el Registro de Personas Naturales; en mérito de esta se inscribirá en el Registro de Propiedad Inmueble dejando constancia de dicho acto.
- Asimismo, constituye sustento legal de la solicitud lo establecido en la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General. Luego, el Reglamento General de los Registros Públicos establece que las observaciones que formulen los Registradores Públicos deben estar debidamente fundamentadas y motivadas, con la finalidad de que los administrados puedan subsanar los reparos formulados. En el presente caso, queda evidenciado que con la documentación presentada se han subsanado las observaciones; sin embargo, se desconoce el sustento para que el registrador público se ratifique en su observación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 14258254 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el lote N° 20 de la manzana A del Programa de Vivienda Las Acacias de Naranjal, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OCAMPO S.A.

En el asiento C 00002 se registró que Marcelina Orosco Barrientos, soltera, adquirió el dominio en mérito a la compraventa formalizada por escritura pública del 8/6/2005 otorgada ante notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui.

En el asiento C00003 aparece inscrito que CONSTRUCTORA INMOBILIARIA EL HEXÁGONO SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA adquirió el 52.25% de acciones y derechos sobre el predio registrado en esta partida en mérito a la compraventa otorgada por Marcelina Orosco Barrientos mediante

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

escritura pública del 8/6/2005 ante notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui.

En el asiento C00004 aparece inscrito que la sociedad conyugal conformada por César Gamarra Mendoza y Jesús Melendres Chanta han adquirido el total de las acciones y derechos que le correspondían a CONSTRUCTORA INMOBILIARIA EL HEXÁGONO SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA sobre el predio registrado en esta partida en mérito a la permuta formalizada mediante escritura pública del 2/3/2011 y su aclaratoria del 18/10/2019 otorgadas ante notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

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

Si para la inscripción de independización o subdivisión de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de todos los copropietarios.

VI. ANÁLISIS

1. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157¹ y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC², posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA³, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁴.

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

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

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17/2/2000.

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

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

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

El artículo 3 de la Ley N° 27157 fue modificado por la Ley N° 30830 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27/7/2018, precisándose que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

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

3. El artículo 24 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (o Formulario Registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 de la citada norma, enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

- Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso (literal a).
- Declaración jurada del verificador responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consigna las

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento (literal b)⁵.

- Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas (literal c).
- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR (literal d).
- Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente (literal e).

4. Ahora bien, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) define la independización como el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

El artículo 60 del precitado Reglamento contempla los requisitos para la inscripción de la independización de un predio urbano, indicando que consistirá en el formulario único de habilitación urbana (FUHU), el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes; adicionalmente, deberá presentarse los planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, según sea el caso; así como el documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

5. El Reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157, los cuales son los predios urbanos con edificaciones.

Así, el artículo 7 de la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones, establece que:

“7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el Registro la

⁵ Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2. El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de regularización”.

Asimismo, el artículo 4 de la ley N° 27333 establece que:

“La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.”

En consecuencia, se trata de la regularización de edificaciones y subdivisiones, estas producidas por dichas edificaciones.

6. Las citadas normas han sido desarrolladas registralmente por el artículo 61 del RIRP, el cual establece que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60⁶. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos: a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente; b) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (hoy declaración jurada del verificador responsable sobre esta materia).

De conformidad con las normas antes mencionadas, en el caso de regularización de edificaciones, como excepción procederá la subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano sin requerirse autorización municipal de subdivisión, ello en atención a que “de hecho” ya se ha efectuado el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes y en algunos casos, por la existencia de propietarios distintos (en caso de saneamiento de titulación), situación que el legislador reconoce e incorpora a la legalidad mediante los procedimientos de regularización a que se refiere la Ley N° 27157 y su reglamento.

7. La subdivisión de un predio urbano es un acto que se produce en la esfera extrarregistral mediante la aprobación por la municipalidad

⁶ Nótese que dicho artículo 60 del RIRP versa sobre la independización de predio urbano en la que medie intervención municipal.

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

respectiva del fraccionamiento del mismo o, como se ha señalado previamente, “de facto” mediante la construcción de edificaciones independientes en un mismo predio matriz, edificaciones susceptibles de incorporarse al Registro mediante la declaratoria de fábrica en vía de regularización. También, ante la existencia de edificaciones independientes con declaratoria de fábrica autorizada por los órganos competentes, o cuando no existiendo esta, se procede conforme a alguno de los procedimientos de saneamiento de titulación a que se refiere la Ley N° 27157 y su reglamento.

Por su parte, la independización es un acto eminentemente registral, que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria, resultante de la desmembración de un terreno. Procede en caso de predio urbano, mediante la respectiva autorización municipal o, cuando se configure el supuesto de regularización de edificaciones o de saneamiento de titulación.

En ese sentido, cuando la independización de un predio urbano (apertura de partida registral) se presenta conjuntamente con la regularización de la edificación levantada sobre el mismo no existirá obstáculo para su admisión en el Registro sin requerir la respectiva autorización municipal de subdivisión, en la medida que no quedará duda de que la misma se realiza dentro del procedimiento de regularización de edificaciones.

Del mismo modo, no existirá obstáculo para admitir la solicitud de independización con posterioridad a la inscripción de la regularización de una edificación siempre que existan elementos que permitan establecer que la edificación declarada en vía de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio urbano matriz.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica y subdivisión en vías de regularización al amparo de la Ley N° 27157, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 14258254 del Registro de Predios de Lima.

Teniendo en cuenta que el predio se encuentra sujeto a copropiedad, el registrador observó el título señalando, entre otros aspectos, que la documentación presentada no fue suscrita por la copropietaria Marcelina Orosco Barrientos con derecho inscrito en el asiento C00002 de la partida N° 14258254.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si para la inscripción de los actos rogados se requiere el consentimiento de la totalidad de copropietarios registrales.

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

9. Al respecto, se debe señalar que la copropiedad se encuentra definida en el artículo 969 del Código Civil de la siguiente manera:

“Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”.

La copropiedad es el derecho de propiedad que recae en una pluralidad de personas sobre un mismo bien, quienes no ven materializado el derecho que les corresponde sino que este se encuentra representado por una parte abstracta, esto es una fracción aritmética sobre la cosa común a la que se le denomina cuota ideal.

Al respecto, el artículo 971 del Código Civil regula las decisiones sobre el bien común, disponiendo lo siguiente:

“Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.
En caso de empate, decide el juez por la vía incidental”.

Entonces, conforme a la norma citada se puede afirmar que se requerirá participación de todos los copropietarios en los actos que sean de disposición, gravamen o que importen la introducción de modificaciones al bien; y, la mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria.

Es pertinente señalar que para el cálculo de la mayoría absoluta debe tomarse como universo a la totalidad de participaciones sobre el bien común esto es al 100%, por lo que la mayoría la constituiría más del 50% de las participaciones sobre el bien común.

10. Ahora bien, en lo que concierne a la intervención de los copropietarios en un procedimiento de regularización de fábrica, en el X Pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005:

INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

“En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien.

La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios”.

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

Con posterioridad, este precedente fue dejado sin efecto mediante el segundo acuerdo aprobado en los XXVII y XXVIII Plenos de Tribunal Registral, que fue publicado en el diario oficial El Peruano el 1/3/2008.

Constituyen fundamentos del acuerdo adoptado, entre otros, los siguientes:

“Si como hemos señalado, a través de la declaratoria de fábrica no se modifica ninguna realidad física ni jurídica del bien edificado, es incuestionable que no puede calificarse como un acto de disposición el hecho de hacer constar en el Registro la edificación. Los actos de disposición fueron realizados por quien realizó dicha construcción: adquirir los materiales, pagar derechos, salarios y honorarios, etc., todos los cuales representaron egresos o menoscabos patrimoniales. Pero, una vez culminada la edificación no es sino un objeto físico que ya provocó (así, en tiempo pasado) una modificación en el bien, por lo que ya estamos ante un bien modificado, respecto del cual no se altera ni un área ni un ápice del bien, reiteramos, pues el procedimiento de declaratoria de fábrica no es sino una suerte de "fotografía" de dicha edificación para fines de su inscripción.

Conclusión: la declaratoria de fábrica no modifica sustancialmente el predio, ni constituye acto de disposición. (...).”

Consecuentemente, la declaratoria de fábrica no constituye un acto de disposición ni modificación sustancial del bien, según los fundamentos del acuerdo que dejó sin efecto el aludido precedente.

11. Cabe señalar que en anteriores pronunciamientos, como en la Resolución N° 2629-2015-SUNARP-TR-L del 22/12/2015, se ha señalado que:

“En reiteradas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral se ha atribuido a la declaración de fábrica la naturaleza de acto de administración, por lo tanto, corresponde adoptar la decisión con relación a la regularización de la declaratoria de fábrica, a la mayoría absoluta de los propietarios tal como lo establece el inciso 2 del artículo 971 del Código Civil (...).”

Conforme al criterio esbozado, el Tribunal Registral atribuyó a la declaratoria de fábrica la naturaleza de acto de administración. Esto por cuanto al registrarse la fábrica solo se está constatando una situación preexistente (situación que sí constituyó un acto de modificación), siendo que con la inscripción del acto rogado no se modifica el bien.

En consecuencia, para la inscripción de la declaratoria de fábrica de un predio sujeto al régimen de copropiedad, no se requerirá de la intervención de la totalidad de los propietarios, bastando la intervención de los titulares registrales que representen la mayoría

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

absoluta de las participaciones sobre el bien, conforme al inciso 2 del artículo 971 del Código Civil.

12. Por otro lado, en cuanto a la independización de predios sujetos a copropiedad, en el CXLIX Pleno del Tribunal Registral realizado el día 2 de mayo 2016 se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

“Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.”

Los motivos por los que se adoptó el citado acuerdo fueron los siguientes:

- En lo que respecta a la independización de un predio sujeto a copropiedad, la duda que surge es si para ello se requiere unanimidad o si basta el consentimiento de copropietarios que representan la mayoría absoluta de las cuotas ideales sobre el predio.
- Es claro que la independización no implica gravar, arrendar o dar en comodato el bien. La cuestión pasa entonces por definir si la independización constituye acto de disposición o implica la introducción de modificaciones en él, pues de ser así (uno u otro), se requerirá de unanimidad de los copropietarios.
- Consideramos claro que la independización no constituye acto de disposición, pues si bien existen diversas nociones de “acto de disposición”, casi todas las opiniones coinciden en que tiene por efecto provocar la salida de un derecho del patrimonio o la disminución de su valor en forma duradera, implicando la transferencia o alteración esencial del patrimonio.
- El tema más dudoso es el relativo a si la independización implica “modificaciones” en el predio. Al respecto, es indudable que a nivel registral, el predio antes de la independización y luego de la independización, no es exactamente igual, esto es, ha sufrido modificaciones.
- Sin embargo, entendemos que cuando el Art. 971 del Código Civil se refiere a “introducir modificaciones” en el bien, no se refiere a cualquier modificación, sino a aquellas que alteren su sustancia o finalidad.
- Entonces, cabe preguntarse si la independización implica una modificación sustancial en el bien.
- Para responder ello podemos recurrir al inciso c) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que establece como requisito para la subdivisión de predio urbano, que se adjunte documento privado suscrito por los propietarios que no intervinieron en el trámite de subdivisión. De ello se concluye que se requiere unanimidad.
- De otro lado, realizando un análisis práctico de lo que puede implicar una independización, podemos afirmar incluso que con ella se puede afectar el valor comercial del bien y por tanto menoscabar el patrimonio de los copropietarios. En muchos casos el valor comercial de un predio matriz será mayor a la sumatoria de los valores comerciales de los predios subdivididos, pues definitivamente el destino que se le dé al predio matriz puede ser distinto al destino que se le dé a los predios

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

subdivididos. Así por ejemplo en el primer caso puede dársele un fin comercial y en el segundo caso, por la dimensión del lote solo podría dársele un fin habitacional. Como vemos, habría que hacer un análisis por cada caso para determinar que con la independización no se menoscaba el valor del predio, pues basta que sí haya un detrimento del valor para que podamos afirmar que la independización es un acto de modificación sustancial del bien.

- Si bien podría afirmarse que la independización es un acto de administración y que por tanto sólo se requiere de la mayoría de los copropietarios para independizar un predio, debemos tener presente que se entiende por actos de administración. Dentro de los actos jurídicos con contenido económico, los actos de administración de un patrimonio son aquellos que no lo comprometen esencialmente, sino que son actividades normales para conservarlo, explotarlo y emplear sus rentas. Son ejemplos de actos de administración, la percepción de alquileres, la reparación de un edificio, la siembra de un campo o su cosecha, o la venta de los productos obtenidos. Como vemos, realizando estos actos, el patrimonio se mantiene intacto o se acrecienta, pero no disminuye, ni se altera en forma sustancial. Sin embargo, la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del mismo, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.

De lo expuesto, tenemos que en los títulos cuya rogatoria implica la independización de predio urbano o independización por subdivisión, deberá contar con el consentimiento expreso de la totalidad de copropietarios registrales.

13. Como ya se mencionó en el ítem IV (Antecedente registral) de esta Resolución, en la partida electrónica N° 14258254 del Registro de Predios de Lima se independizó el terreno con un área de 153.09 m² constituido por el lote N° 20 de la manzana A del Programa de Vivienda Las Acacias de Naranjal, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En cuanto a la titularidad dominial del citado predio, en la partida N° 14258254 obran las siguientes inscripciones:

- Asiento C 00001: Conforme al cual, el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OCAMPO S.A.
- Asiento C 00002: Conforme al cual, la señora Marcelina Orosco Barrientos, soltera, adquirió el dominio en mérito a la escritura de compraventa del 8/6/2005 otorgada por su anterior propietaria ante notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui.
- Asiento C 00003: Conforme al cual, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA EL HEXAGONO SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA adquirió el 52.25% de la totalidad de acciones y derechos de la partida que le correspondían a Marcelina Orosco Barrientos en mérito a la escritura

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

pública del 8/6/2005 otorgada ante notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui.

- Asiento C 00004: Conforme al cual, la sociedad conyugal conformada por César Gamarra Mendoza y Jesús Melendres Chanta adquirió el total de las acciones y derechos que le correspondían a CONSTRUCTORA INMOBILIARIA EL HEXAGONO SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA en mérito a la escritura pública del 2/3/2011 y su aclaratoria del 18/10/2019 ambas otorgadas ante notario de Lima Sandro Raúl Mas Cárdenas.

Dicho esto, podemos apreciar que después de los actos arriba mencionados, sobre el predio registrado en la partida N° 14258254 se instauró una copropiedad conforme al siguiente detalle:

- El señor César Gamarra Mendoza y su cónyuge Jesús Melendres Chanta son titulares del 52.25% de acciones y derechos del predio; y
- La señora Marcelina Orosco Barrientos es titular del 47.75% de acciones y derechos del predio.

14. Entonces, verificada la documentación presentada, podemos advertir que el Formulario Registral N° 1 y demás anexos solamente fueron suscritos por César Gamarra Mendoza y su cónyuge Jesús Melendres Chanta, quienes ostentan el 52.25% de cuotas ideales respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 14258254 del Registro de Predios de Lima.

Sin embargo, toda vez que la rogatoria comprende la subdivisión e independización del predio *submateria*, lo que implica -según hemos señalado- la introducción de modificaciones en el bien inmueble se precisa de la intervención de la totalidad de copropietarios registrales del predio *submateria*, faltando entonces la conformidad de la copropietaria con derecho inscrito en el asiento C00002 de la partida N° 14258254, conforme a lo previsto en el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.

15. Cabe mencionar que -como bien hemos anotado- la declaratoria de fábrica sí es procedente sobre la fracción del terreno matriz donde se erige, puesto que han intervenido los copropietarios del 52.25% de cuotas ideales; sin embargo, se pone énfasis que, de solicitarlo así la administrada, la declaratoria de fábrica se inscribirá sobre la partida N° 14258254 bajo la titularidad del íntegro de los copropietarios y no solo de parte de la sociedad conyugal interviniente.

En relación a los argumentos señalados por la administrada, si bien es cierto, es correcto indicar que estamos ante una subdivisión de hecho; también es cierto, que la subdivisión de hecho se limita a señalar que el fraccionamiento del predio es producto de la edificación levantada, mas no determina ninguna partición sobre el terreno objeto de copropiedad,

RESOLUCIÓN No. - 579 -2021-SUNARP-TR-L

por lo que no podemos afirmar cuál es la extensión de los predios subdivididos sin la participación del íntegro de copropietarios.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por el registrador.

16. En cuanto a la intervención de la representante de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OCAMPO S.A.C. en la documentación presentada y que también es objeto de observación por el registrador es necesario señalar que mediante el título venido en grado no se pretende la independización de alguna de las unidades inmobiliarias resultantes de la subdivisión a favor de la persona jurídica en mención.

Estando a ello, es criterio de esta Sala que la intervención de personas distintas a los titulares registrales del inmueble no supone motivo suficiente para formular denegatoria de inscripción, pues lo que debe subsanarse para amparar la rogatoria es la falta de participación de la copropietaria con derecho inscrito en el asiento C00002 de la partida N° 14258254.

Es por estos motivos que **se revoca el numeral 2 de la denegatoria de inscripción.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 y **REVOCAR** el numeral 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, de acuerdo con lo señalado en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral